



---

**ADMINISTRADORA JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

---

**ADMINISTRADORA JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

CONTENIDO	Páginas
Informe de los auditores independientes	1 - 5
Estado separado de situación financiera	6
Estado separado de resultados integrales	7
Estado separado de cambios en el patrimonio	8
Estado separado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros separados	10 - 61

S/ = Sol  
US\$ = Dólar estadounidense  
EUR = Euro

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y a los miembros del Directorio de  
**Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A.**

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de **Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A.** (en adelante la Compañía) que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado separado de resultados integrales, el estado separado de cambios en el patrimonio y el estado separado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros separados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera no consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2023, sus resultados no consolidados y sus flujos de efectivo no consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

### Fundamento para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades, de acuerdo con estas normas, se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados* de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos éticos que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros separados en Perú, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

### Énfasis sobre estados financieros no consolidados

Llamamos la atención a la Nota 2.1 a los estados financieros separados, donde se revela que los estados financieros antes indicados han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos legales vigentes en Perú para la presentación de información financiera no consolidada de acuerdo con las NIIF. Estos estados financieros separados reflejan el valor de la inversión en su subsidiaria medida al costo y no sobre bases consolidadas, por lo que éstos se deben leer junto con los estados financieros consolidados de **Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A. y su subsidiaria**, que se presentan por separado, sobre los que en nuestro informe de la fecha emitimos una opinión sin salvedades. Nuestra opinión no se modifica en relación con este asunto.

## Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre los mismos, y no emitimos una opinión por separado sobre estos asuntos.

### Asuntos clave de la auditoría

### Como se trató el asunto en nuestra auditoría

#### Valor razonable de las propiedades de inversión (Nota 2.14 y 11)

Al 31 de diciembre de 2023 las propiedades de inversión ascendentes a S/1,463,809 miles corresponden a locales dentro del Centro Comercial destinados al alquiler. Como se indica en la nota 2.14 a los estados financieros separados, la Compañía mide sus propiedades de inversión inicialmente al costo y posteriormente, al valor razonable con cambios en resultados. El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado mediante el método de proyecciones de flujos de efectivo descontados, sobre una base agregada y no apalancada. Para la determinación de los valores razonables la Gerencia utiliza expertos internos de la Compañía. La determinación de estos valores requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las hipótesis consideradas por la Gerencia. El detalle de las diferentes metodologías y las principales hipótesis empleadas en las valoraciones, así como los análisis de sensibilidad, se revelan en las Notas 4 y 11 que acompañan a los estados financieros separados.

Hemos considerado este asunto como un asunto clave de auditoría debido a:

- La significatividad y relevancia de las propiedades de inversión en los estados financieros separados; y
- El alto grado de sensibilidad y subjetividad en la medición del valor razonable dado que involucra la determinación de una serie de supuestos como: rentas estimadas, márgenes brutos presupuestados, tasas de crecimiento y de descuento.

Nuestros procedimientos de auditoría sobre el valor razonable de las propiedades de inversión han incluido, entre otros, los siguientes:

- Hemos obtenido un entendimiento de los juicios y criterios aplicados al determinar los supuestos claves utilizados en el cálculo del valor razonable de las propiedades de inversión a través de entrevistas con la Gerencia y áreas operativas.
- Con la participación e involucramiento de nuestros expertos en modelos de valorización, (i) evaluamos la razonabilidad de la metodología de cálculo utilizada por la Compañía de acuerdo con las prácticas/metodologías aceptadas por las Normas Internacionales de Información Financiera, (ii) probamos la exactitud matemática del modelo de valuación, (iii) evaluamos la razonabilidad de las variables y supuestos clave utilizados en el modelo, y (iv) evaluamos la razonabilidad de las tasas de descuento utilizadas en las valorizaciones.
- Revisamos información histórica para complementar nuestra evaluación de la razonabilidad sobre las variables y supuestos clave, tales como: rentas estimadas, tasas de crecimiento y márgenes brutos presupuestados.
- Probamos la exactitud e integridad de la data utilizada.
- Verificamos la suficiencia de la información revelada en los estados financieros separados.

### **Otra información**

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información comprende la memoria anual requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores - SMV, que no forma parte integral de los estados financieros separados ni de nuestro informe de auditoría, la cual esperamos disponer después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de seguridad ni conclusión sobre esa otra información.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información antes indicada cuando dispongamos de ella, y al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros separados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos la memoria anual, si concluimos que contiene una incorrección material, estamos obligados a comunicar este hecho a los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía.

---

### **Responsabilidades de la Gerencia y de los encargados del Gobierno Corporativo por los estados financieros separados**

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de acuerdo con NIIF emitidas por el IASB, y por el control interno que la gerencia considere que es necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que estén libres de incorrección material, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros separados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, los asuntos relacionados a la continuidad de las operaciones y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar a la Compañía, o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista.

Los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía son responsables por la supervisión del proceso de preparación de información financiera de la Compañía.

---

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto estén libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA aprobadas para su aplicación en Perú, siempre detecte una incorrección material, cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA aprobadas para su aplicación en Perú, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros separados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para ofrecer fundamento para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que no detectar una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o la vulneración del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la respectiva información revelada por la gerencia.
- Concluimos sobre el adecuado uso del principio contable de empresa en marcha por parte de la gerencia y, sobre la base de la evidencia obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada a eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la respectiva información revelada en los estados financieros separados o, si tales revelaciones son inadecuadas, para que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se sustentan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía ya no pueda continuar como empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros separados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía respecto de, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría planificados y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de toda relación y otros asuntos que podrían razonablemente afectar nuestra independencia y, según corresponda, las medidas tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.

De los asuntos comunicados a los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros separados del periodo actual y son, por consiguiente, los Asuntos Clave de la Auditoría. Hemos descrito estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las leyes y regulaciones aplicables prohíban la revelación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo podrían superar los beneficios en el interés público de tal comunicación.

Lima, Perú

19 de marzo de 2024

*Gareglia Aparicio y Asociados*  
Refrendado por

  
----- (socio)  
José Francisco Tafur T.  
Contador Público Colegiado  
Matrícula No. C37523

ADMINISTRADORA JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2023 S/000	2022 S/000
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	2.4 y 6	58,495	79,260
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados	2.5-b y 7	3,483	4,530
Cuentas por cobrar comerciales	2.5-a y 8	37,365	36,123
Inventarios		130	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	2.5-a y 9	71,174	6,343
Otras cuentas por cobrar	2.5-a y 10	1,386	3,024
Otros activos no financieros		1,272	209
Total activo corriente		<u>173,305</u>	<u>129,489</u>
<b>Activo no corriente</b>			
Inversión en subsidiaria	2.11 y 13	187,849	187,849
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	2.5-a y 9	36,407	71,219
Otras cuentas por cobrar	2.5-a y 10	9,888	7,976
Propiedades de inversión	2.14 y 11	1,463,809	1,515,877
Instalaciones, mobiliario y equipos diversos	2.12 y 14	8,581	9,623
Activo por derecho de uso	2.13 y 12	3,780	6,143
Activos intangibles	2.15	4,517	3,801
Total activo no corriente		<u>1,714,831</u>	<u>1,802,488</u>
<b>Total activo</b>		<u><u>1,888,136</u></u>	<u><u>1,931,977</u></u>

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2023 S/000	2022 S/000
<b>Pasivo corriente</b>			
Otros pasivos financieros	2.7 y 17	59,905	28,768
Pasivo por arrendamiento	2.13 y 12	17,210	14,527
Cuentas por pagar comerciales	2.7 y 15	13,832	15,430
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2.7 y 9	304	338
Otras cuentas por pagar	2.7 y 16	21,473	59,061
Ingresos diferidos	18	5,114	2,853
Total pasivo corriente		<u>117,838</u>	<u>120,978</u>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Otros pasivos financieros	2.7 y 17	571,208	625,157
Pasivo por arrendamiento	2.13 y 12	306,128	304,531
Cuentas por pagar comerciales	2.7 y 15	-	59
Otras cuentas por pagar	2.7 y 16	10,825	9,139
Ingresos diferidos	18	3,028	1,820
Pasivo por impuestos diferidos	2.24 y 19	259,946	265,589
Total pasivo no corriente		<u>1,151,135</u>	<u>1,206,294</u>
Total pasivo		<u>1,268,973</u>	<u>1,327,272</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	2.20 y 20	206,526	206,526
Reserva legal		41,305	41,305
Resultados acumulados		371,332	356,874
Total patrimonio		<u>619,163</u>	<u>604,705</u>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<u><u>1,888,136</u></u>	<u><u>1,931,977</u></u>

Las notas que se acompañan de la página 10 a la 61 forman parte de los estados financieros separados.

**ADMINISTRADORA JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER S.A.**

**ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2023 S/000	2022 S/000
Ingresos por arrendamiento de locales y recuperación de gastos de operación	2.21 y 21	345,331	328,561
Costo del servicio inmobiliario	2.22 y 22	<u>(132,361)</u>	<u>(142,855)</u>
Utilidad bruta		<u>212,970</u>	<u>185,706</u>
Gastos de operación	2.22 y 23	(23,133)	(27,047)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	2.14 y 11(d)	(71,450)	(76,908)
Otros ingresos	24	12,778	14,190
Otros gastos	24	<u>(12,353)</u>	<u>(12,229)</u>
Utilidad operativa		<u>118,812</u>	<u>83,712</u>
Deterioro de inversión en subsidiaria	13	-	(26,379)
Ingresos financieros	25	10,548	9,739
Gastos financieros	25	(84,486)	(79,481)
Diferencia en cambio, neta	3(a)	<u>18,080</u>	<u>33,966</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		<u>62,954</u>	<u>21,557</u>
Impuesto a las ganancias	2.24 y 26	<u>(20,399)</u>	<u>(11,093)</u>
Utilidad y resultados integrales del año		<u>42,555</u>	<u>10,464</u>

Las notas que se acompañan de la página 10 a la 61 forman parte de los estados financieros separados.

**ADMINISTRADORA JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER S.A.**

**ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y DE 2022**

	<u>Nota</u>	<u>Numero de acciones S/000</u>	<u>Capital emitido S/000</u>	<u>Reserva legal S/000</u>	<u>Resultados acumulados S/000</u>	<u>Total S/000</u>
Saldos al 1 de enero de 2022	2.20 y 20	206,526	206,526	41,305	391,312	639,143
Utilidad y resultados integrales del año		-	-	-	10,464	10,464
Transacciones con accionistas:						
Distribución de dividendos	20(c)	-	-	-	(44,902)	(44,902)
Saldos al 31 de diciembre de 2023		<u>206,526</u>	<u>206,526</u>	<u>41,305</u>	<u>356,874</u>	<u>604,705</u>
Saldos al 1 de enero de 2022	2.20 y 20	206,526	206,526	41,305	356,874	604,705
Utilidad y resultados integrales del año		-	-	-	42,555	42,555
Transacciones con accionistas:						
Distribución de dividendos	20(c)	-	-	-	(28,097)	(28,097)
Saldos al 31 de diciembre de 2022		<u>206,526</u>	<u>206,526</u>	<u>41,305</u>	<u>371,332</u>	<u>619,163</u>

Las notas que se acompañan de la página 10 a la 61 forman parte de los estados financieros separados.

**ADMINISTRADORA JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER S.A.**

**ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2023	2022
		S/000	S/000
<b>ACTIVIDADES DE OPERACION</b>			
Cobranza a clientes		412,751	386,253
Pago a proveedores		(115,547)	(105,830)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales		(26,690)	(21,962)
Pago de intereses por préstamos bancarios	17	(48,137)	(48,192)
Pago de intereses por pasivo por arrendamiento	12	(29,191)	(24,588)
Pago de impuesto a las ganancias		(51,165)	(6,179)
Pago de otros tributos		(64,434)	(53,184)
Otros cobros relativos a la operación		(9,731)	9,575
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>67,856</u>	<u>135,893</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION</b>			
Pago por suscripción de fondos mutuos		-	(23,144)
Cobros por rescate de fondos mutuos		139	23,346
Pago por compra de instalaciones, maquinaria y equipos diversos	14	(411)	(359)
Pagos por ampliación de inversiones inmobiliarias	11	(10,095)	(4,566)
Compra de activos intangibles		(991)	(2,494)
Cobro de préstamos otorgados a terceros		84	90
Préstamos otorgados a terceros		(459)	(5,301)
Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas	9	73	581
Préstamos otorgados a partes relacionadas	9	(23,090)	(18,658)
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		<u>(34,750)</u>	<u>(30,505)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Préstamos bancarios recibidos	17	16,771	150,600
Pagos de préstamos bancarios	17	(25,784)	(190,849)
Pago de pasivos por arrendamiento	12	(18,392)	(21,914)
Dividendos pagados, neto de retenciones	20	(26,466)	(40,165)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento		<u>(53,871)</u>	<u>(102,328)</u>
Variación neta de efectivo y equivalente de efectivo		(20,765)	3,060
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>79,260</u>	<u>76,200</u>
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año		<u><u>58,495</u></u>	<u><u>79,260</u></u>
<b>Conciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento</b>			
Saldo inicial		653,925	720,025
Préstamos bancarios recibidos		16,771	150,600
Compensaciones de préstamos de terceros		-	(1,890)
Amortización de préstamos bancarios		(25,784)	(190,849)
Intereses devengados		49,402	49,886
Intereses pagados		(48,137)	(48,192)
Costos transaccionales por devengar		(2,396)	(2,862)
Diferencia de cambio		(12,668)	(22,793)
Saldo final	17	<u><u>631,113</u></u>	<u><u>653,925</u></u>
<b>TRANSACCIONES QUE NO GENERAN FLUJOS DE EFECTIVO</b>			
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	11	71,450	76,908
Cambio en el valor razonable de activos por derecho de uso	11	21,364	39,583
Compensación de préstamos con partes relacionadas	9	1,947	2,213
Cambios en el valor del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento	11	(30,644)	29,850
Inversiones inmobiliarias por pagar	11	(7)	-
Compensación de cuentas por cobrar y por pagar comerciales	15	1,129	7,968

Las notas que se acompañan de la página 10 a la 61 forman parte de los estados financieros separados.

## **ADMINISTRADORA JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER S.A.**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

### **1 ANTECEDENTES Y ACTIVIDAD ECONÓMICA**

#### a) Antecedentes -

**Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A.** (en adelante la Compañía) es una sociedad anónima peruana constituida el 31 de mayo de 1996 e inició operaciones en abril de 1997.

El domicilio legal de la Compañía está ubicado en Avenida Javier Prado Este No.4200, Santiago de Surco, Lima, Perú.

La Compañía tiene como principales accionistas a las empresas Inmobiliaria del Alto Lima S.A. e Inversiones FBA S.A.C. quienes poseen el 78.08% y 21.07% del capital social, respectivamente. Asimismo, tiene como accionistas a Gold Squirrel Investment Inc., con el 0.67% y Kentish Holdings Limited S.A.C., con 0.18% del capital social.

#### b) Actividad económica -

Su actividad económica principal comprende: (a) la prestación de servicios de administración de centros comerciales destinados a la distribución y venta de toda clase de productos, desarrollo de actividades de explotación de centros comerciales, promoción y organización de ferias, exhibiciones de bienes, productos o servicios y la organización de eventos culturales, musicales, deportivos y demás afines, y (b) la prestación de servicios inmobiliarios mediante la propiedad, administración, explotación y/o desarrollo de negocios de esa naturaleza.

La Compañía se dedica a la administración del Centro Comercial Jockey Plaza Shopping Center (en adelante "el Centro Comercial" o "Mall"), construido en un terreno, denominado parcela "B", con un área de 130,000 metros cuadrados, sobre la cual ostenta un Derecho de Superficie.

El Centro Comercial también comprende las denominadas Parcela "F" y "Sub Lote 2 de la Ex Parcela C" (antes Parcela "C1-BI") sobre las cuales la Compañía también cuenta con un contrato de Derechos de Superficie a su favor, con un área de terreno aproximada de 168,757 metros cuadrados, incluido el lote B.

Además, la Compañía es titular del derecho de superficie cedido por el Jockey Club del Perú (JCP) sobre el inmueble denominado Parcela I, en virtud de la Escritura Pública de Constitución de Derecho de Superficie de fecha 2 de octubre de 2007, extendida ante el Notario Público de Lima, Dr. Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán. La referida Parcela I cuenta con un área de terreno de 15,247 metros cuadrados y se encuentra ubicada en Avenida Carretera Panamericana Sur, Fundo Monterrico Chico, distrito de Santiago de Surco.

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, los derechos de superficie relacionados a las parcelas "B", "F" y "C1-BI" y sus correspondientes pasivos se encuentran registrados en el rubro Propiedades de inversión como Activos por derecho de uso y pasivo por arrendamiento, respectivamente (Nota 11 y 12).

d) Contratos financieros relevantes en la situación financiera -

En setiembre de 2022, la Compañía realizó una amortización voluntaria de US\$8,000,000 del préstamo sindicado que mantiene con el Banco Santander del Perú y Banco de Crédito del Perú, el cual mantenía un saldo de capital de US\$40,000,000; con esta amortización, el saldo del capital por pagar asciende a US\$32,000,000.

En junio de 2022, la Compañía re-perfiló el contrato del préstamo sindicado con el Banco Santander del Perú y Banco de Crédito del Perú, adquirido en diciembre de 2020 por US\$40,600,000, mediante la pre cancelación del préstamo y desembolso de uno nuevo por US\$40,000,000, con un vencimiento hasta el año 2027 y con nuevas tasas de intereses (Nota 17).

En julio de 2016, la Compañía realizó su tercera emisión de Bonos Corporativos por S/100,000,000 (Nota 17-a). Los fondos obtenidos por dicha emisión fueron destinados, principalmente, a la ejecución de diversos proyectos relacionados con el Centro Comercial.

En diciembre de 2015, la Compañía realizó dos emisiones de bonos corporativos por US\$97,359,000 y S/32,000,000 (Nota 17-a).

e) Fideicomiso -

Con fecha 12 de octubre de 2015, la Compañía suscribió un contrato de fideicomiso de activos en garantía con La Fiduciaria S.A. sobre la parcela B, los inmuebles, las pólizas de seguro, los flujos de ejecución y los flujos por seguro; como resultado de la emisión de bonos corporativos de la Compañía y según el contrato marco de emisión de éstos de fecha 27 de noviembre de 2015, cuya vigencia se mantendrá hasta el pago de los valores mobiliarios emitidos.

f) Aprobación de estados financieros separados -

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 han sido autorizados para su emisión por la Gerencia y el Directorio con fecha 19 de marzo de 2024 y serán puestos a consideración y aprobación de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas, la cual será convocada dentro de los plazos establecidos por Ley. La Gerencia estima que estos estados financieros separados serán aprobados sin modificaciones.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas el 31 de marzo de 2023.

## **2 RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

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

### **2.1 Bases de preparación -**

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB" por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, respectivamente.

La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad del Directorio de la Compañía, los que expresamente confirman que en su preparación se han aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB, vigentes al cierre de cada ejercicio.

De acuerdo con dichas normas, no existe obligación de preparar estados financieros separados; sin embargo, en Perú las empresas tienen la obligación de prepararlos de acuerdo con las normas legales vigentes. Debido a esto, la Compañía ha preparado estados financieros separados de acuerdo con la NIC 27 Estados financieros separados. Estos estados financieros se hacen públicos dentro del plazo establecido por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). Estos estados financieros reflejan el valor de la inversión en su subsidiaria medida al costo.

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

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

Los estados financieros separados surgen de los registros de contabilidad de la Compañía y han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, activos por derecho de uso relacionados al derecho de superficie de las parcelas, instrumentos financieros derivados, fondos mutuos y fideicomiso de infraestructura y bienes raíces medidos a valor razonable. Los estados financieros separados se presentan en miles de soles, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

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

## **2.2 Normas, modificaciones e interpretaciones -**

### **2.2.1 Nuevas normas y modificaciones vigentes desde el 1 de enero de 2023 adoptadas por la Compañía -**

En el marco de las NIIF, se han emitido ciertos cambios contables que tienen vigencia desde el 1 de enero de 2023. Estos cambios han sido tomados en cuenta por la Compañía para la preparación de los estados financieros separados de 2023. Estos cambios contables se resumen como sigue:

- Modificación de la NIIF 17, 'Contratos de seguros'.
- Divulgación de políticas contables - 'Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Práctica 2'.
- Modificaciones a la NIC 8 - Definición de estimaciones contables.
- Modificaciones a NIC 12, Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos surgidos de una única transacción.
- OCDE - Normas del Pilar 2. La Compañía considera que no estaría comprendida dentro del ámbito de esta norma, porque no constituye un grupo con entidades en alguna jurisdicción en la que se haya implementado la regulación sobre Pilar 2.

### **2.2.2 Nuevas normas y modificaciones e interpretaciones aplicables a la Compañía vigentes para los estados financieros de períodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2024 y que no han sido adoptadas anticipadamente -**

A la fecha, se han publicado las siguientes modificaciones a normas que son de aplicación obligatoria el o después del 1 de enero de 2024 y no han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía:

- Modificaciones a la NIC 1: Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes.
- Modificación a la NIIF 16: Ventas con Arrendamiento Posterior.
- Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7 - Acuerdos de financiamiento de proveedores.
- Modificaciones a la NIC 21 - Falta de intercambiabilidad.
- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

La Compañía evaluará el impacto de las presentes normas y modificaciones en 2024, sin embargo, tiene la expectativa que éstas no tendrán un impacto material en sus estados financieros separados del año 2024 y siguientes.

### **2.3 Traducción de moneda extranjera -**

Moneda funcional y de presentación -

Las partidas incluidas en los estados financieros separados de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros separados se presentan en soles, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

Transacciones y saldos -

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o la fecha de valuación en el caso de partidas que son revaluadas. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones y de la traducción de activos y pasivos monetarios en moneda extranjera al tipo de cambio de cierre del año, se reconocen en el rubro Diferencia en cambio, neta del estado separado de resultados integrales.

### **2.4 Efectivo y equivalente de efectivo -**

Para fines del estado separado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo comprende el efectivo disponible en caja, cuentas corrientes y depósitos a plazo registrados en el estado separado de situación financiera. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Los depósitos a plazo son instrumentos altamente líquidos que se mantienen para cubrir necesidades de efectivo en el corto plazo, son de libre disponibilidad y no existe un riesgo significativo de un cambio en su valor como consecuencia de un retiro anticipado.

### **2.5 Activos financieros -**

Clasificación y medición -

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Medidos a valor razonable (sea a través de resultados o de otros resultados integrales), y
- Medidos al costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Compañía para la administración de los activos financieros y de si los términos contractuales representan únicamente pagos de principal e intereses.

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de activos financieros que no se llevan a valor razonable con cambios en resultados, costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros llevados a valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

#### Instrumentos de deuda -

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocio de la Compañía para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda y son: i) activos a costo amortizado, ii) activos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales y iii) activos a valor razonable con cambios en resultados. Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, la Compañía sólo mantiene activos financieros medidos al costo amortizado y al valor razonable con cambios en resultados:

#### a) Activos financieros a costo amortizado -

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en "Otros ingresos (gastos)" junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado separado de resultados integrales.

La Gerencia de la Compañía ha evaluado qué modelos de negocio se aplican a los activos financieros mantenidos por la Compañía y ha clasificado sus instrumentos de deuda a costo amortizado. Estos incluyen principalmente:

- Efectivo y equivalente de efectivo.
- Cuentas por cobrar comerciales.
- Cuentas por cobrar a partes relacionadas.
- Inversiones financieras a costo amortizado
- Algunas partidas incluidas en otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales son montos adeudados por los clientes en virtud del arrendamiento de los locales comerciales en el curso ordinario de los negocios. Generalmente se deben liquidar en un plazo de 30 días y, por lo tanto, se clasifican como corrientes. Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por el importe de la contraprestación incondicional a menos que contengan componentes de financiamiento significativos, en cuyo caso se reconocen a valor razonable. La Compañía mantiene los clientes y cuentas por cobrar con el objetivo de recolectar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, los mide posteriormente a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva. Los detalles sobre las políticas de deterioro de la Compañía y el cálculo de la provisión por pérdidas se incluyen en la Nota 2.6 y 8, respectivamente.

Debido a la naturaleza de corto plazo de las otras cuentas por cobrar, su valor en libros se considera igual a su valor razonable. Para la mayoría de las cuentas por cobrar no corrientes, los valores razonables tampoco son significativamente diferentes de sus valores en libros.

#### b) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados -

Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales se miden a valor razonable con cambios en resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en el estado de resultados integrales y se presenta en términos netos en "Otros ingresos (gastos)" en el periodo en el que surge. Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, la Compañía mantiene activos a valor razonable con cambios en resultados que corresponden a los fondos mutuos y fideicomisos.

Ver criterios de medición en Nota 2.10.

## **2.6 Deterioro de activos financieros -**

La Compañía evalúa, con una perspectiva de futuro, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. La metodología aplicada para determinar el deterioro depende de si el riesgo de crédito de un activo ha experimentado un aumento significativo. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se consideran de bajo riesgo, y por lo tanto la estimación por deterioro a reconocer durante el periodo se limitará a las pérdidas esperadas de 12 meses.

Para cuentas por cobrar comerciales, la Compañía aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, el cual requiere estimar la pérdida crediticia de la cuenta por la duración total del instrumento y reconocerla desde su registro inicial.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar y los activos por contratos se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito compartidas y los días vencidos. Los activos por contrato se refieren a los alquileres no facturados y tienen sustancialmente las mismas características de riesgo que las cuentas por cobrar para los mismos tipos de contratos. Por lo tanto, la Compañía ha llegado a la conclusión de que las tasas de pérdida esperadas para las cuentas por cobrar son una aproximación razonable a las tasas de pérdida para los activos por contrato.

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las ventas en un periodo de 36 meses antes del 31 de diciembre de 2023 y de 2022, y las pérdidas crediticias históricas correspondientes experimentadas dentro de estos periodos, respectivamente. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar. La Compañía ha identificado el PBI comercial como factor más relevante y, en consecuencia, ajusta las tasas de pérdidas históricas en función de los cambios esperados en este factor. La pérdida crediticia esperada se presenta en la Nota 8.

## **2.7 Pasivos financieros -**

De acuerdo con lo que establece la NIIF 9, "Instrumentos financieros", los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: i) pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y ii) pasivos financieros a costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros en la categoría de otros pasivos financieros a costo amortizado y se incluyen en los rubros: otros pasivos financieros, pasivo por arrendamiento, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y algunas partidas incluidas en otras cuentas por pagar en el estado separado de situación financiera.

Los otros pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el valor razonable y el valor de redención se reconoce en el estado separado de resultados integrales durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los cargos incurridos para obtener estas obligaciones se reconocen como costos de la transacción en la medida de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciban. En este caso, estos cargos se difieren hasta el momento en que el préstamo se reciba.

### **Cuentas por pagar comerciales y a partes relacionadas -**

Las cuentas por pagar comerciales y a partes relacionadas son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios y se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

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

## **2.8 Compensación de instrumentos financieros -**

Los activos y pasivos financieros se compensan solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

El derecho legalmente exigible no debe ser contingente de futuros eventos y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en el caso de un evento de incumplimiento, insolvencia o bancarrota de la Compañía o de la contraparte.

## **2.9 Instrumentos financieros derivados -**

Los instrumentos financieros derivados tales como permutas (“swaps”) de tasas de interés se utilizan para cubrir los riesgos de tipos de tasa de interés. 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 en el rubro de otras cuentas por cobrar cuando su valor razonable es positivo, y como pasivos financieros en el rubro de otras cuentas por pagar cuando su valor razonable es negativo.

Al 31 de diciembre de 2023, las ganancias y pérdidas relacionadas con los swaps de tasa de interés se reconocen en los rubros de ingresos y gastos financieros, respectivamente.

## **2.10 Estimación de valores razonables -**

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros separados son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados para instrumentos idénticos en mercados activos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros separados sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la Gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

#### **2.11 Inversión en subsidiaria -**

Las subsidiarias son las entidades sobre las que la Compañía posee control. La Compañía controla una entidad cuando tiene poder, mantiene exposición o tiene derechos a rendimientos variables procedentes de la implicación con la entidad y capacidad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad.

La inversión en subsidiaria se registra al costo menos cualquier pérdida por deterioro.

Los dividendos procedentes de la subsidiaria son reconocidos en los estados financieros separados cuando se establezca su derecho a recibir tales dividendos y se incluyen en el rubro de ingresos financieros en el estado separado de resultados integrales.

#### **2.12 Instalaciones, mobiliario y equipos diversos -**

Estos activos se registran a su costo histórico menos su depreciación acumulada y, si las hubiere, las pérdidas acumuladas por deterioro.

El costo de un elemento de instalaciones, mobiliario y equipos diversos comprende su precio de compra o su costo de fabricación, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner el activo en condiciones de operación como lo anticipa la Gerencia, el estimado inicial de la obligación de dismantelar el activo y, en el caso de activos aptos, los costos de financiamiento. El precio de compra o el costo de construcción corresponden al total del importe pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación que se haya entregado en la adquisición del activo.

Los costos subsecuentes atribuibles a los bienes de instalaciones, mobiliario y equipos diversos se capitalizan sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para la Compañía y el costo de estos activos se pueda medir confiablemente; caso contrario se imputan al costo de servicios prestados o al gasto según corresponda. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al costo de servicios prestados o al gasto, según corresponda, en el período en el que estos se incurren.

Los gastos incurridos para reemplazar un componente de una partida o elemento de instalaciones, mobiliario y equipos diversos se capitalizan por separado y se castiga el valor en libros del componente que se reemplaza. En el caso de que el componente que se reemplaza no se haya considerado como un componente separado del activo, el valor de reemplazo del componente nuevo se usa para estimar el valor en libros del activo que se reemplaza.

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. Los trabajos en curso no se deprecian.

Las partidas de instalaciones, mobiliario y equipos diversos se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado separado de resultados integrales.

La depreciación de activos se calcula por el método de línea recta para asignar su costo menos su valor residual durante el estimado de su vida útil como sigue:

	<u>Años</u>
Unidades de transporte	5
Muebles y enseres	Entre 3 y 10
Equipos diversos	Entre 3 y 10

La vida útil de las instalaciones se determina considerando como máximo los años de duración del contrato de derecho de superficie que mantiene la Compañía sobre la parcela B (Nota 11).

Un componente del rubro de instalaciones, mobiliario y equipos diversos o cualquier parte significativa inicialmente reconocida se dan de baja cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier pérdida o ganancia en el momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta del activo y su importe en libros) se incluye en el estado de resultados integrales cuando el activo se da de baja.

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan a cada fecha de reporte y son ajustados prospectivamente, si fuera aplicable.

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre el valor de venta y sus valores en libros y se reconocen en otros ingresos u otros gastos del estado de resultados integrales.

Los trabajos en curso representan las instalaciones en construcción y se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las construcciones en proceso no se deprecian hasta que culmine su construcción y estén listos para uso de acuerdo con lo previsto por la gerencia.

### **2.13 Arrendamientos -**

La Compañía arrienda principalmente inmuebles. Los contratos de renta se realizan normalmente por períodos fijos, pero pueden tener opciones de extensión de plazo. Los términos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen una amplia gama de términos y condiciones diferentes. Los contratos de arrendamiento no imponen ninguna obligación de cumplimiento a parte de la garantía de los activos arrendados que son mantenidos por el arrendador.

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y no arrendamiento. La Compañía asigna la contraprestación en el contrato a los componentes de arrendamiento y no arrendamiento en función de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de inmuebles para los cuales la Compañía es un arrendatario, la Compañía ha optado, tal y como lo permite el expediente práctico de NIIF 16, por no separar los componentes de arrendamiento y no arrendamiento y, en cambio, los contabiliza como un componente de arrendamiento único.

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso por la Compañía.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente.

Los activos por derecho de uso relacionados a las parcelas "B", "F" y "C1-BI" se miden a su valor razonable, y los relacionados a arrendamientos de equipos diversos y unidades de transporte se miden a su costo.

Los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento se miden de la siguiente forma:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento y
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido.

El activo de derecho de uso, con excepción del relacionado a las parcelas "B", "F" y "C1-BI", generalmente se deprecia en línea recta durante el periodo más corto de la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento. Si la Compañía tiene certeza razonablemente de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

La NIIF 16 ofrece expedientes prácticos, por lo tanto, los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos de cómputo y telecomunicaciones y pequeños artículos de mobiliario de oficina.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto, de los siguientes pagos:

- Pagos fijos y
- Pagos de arrendamiento variables que se basan en un índice o una tasa.

Los pagos de arrendamiento que se harán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si se puede determinar, o la tasa de interés incremental de la Compañía, que es la tasa de interés que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Para determinar la tasa de interés incremental, la Compañía:

- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por la Compañía, y
- Realiza ajustes específicos al arrendamiento, por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías similares.

La Compañía está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, los cuales no se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto. Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigencia, el pasivo por arrendamiento se revalúa y se ajusta al activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento, con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Al determinar el plazo del arrendamiento, la Gerencia considera todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de extensión, o no ejercer una opción de terminación. Las opciones de extensión (o periodos posteriores a la terminación) solo se incluyen en las condiciones del contrato si se considera con certeza razonable que el contrato de arrendamiento será extendido (o no será terminado).

## **2.14 Propiedades de inversión -**

Los inmuebles que se mantienen para la obtención de rentas o para la apreciación de valor o ambas y que no son ocupadas por la Compañía se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen los inmuebles que están en proceso de construcción o desarrollo para su uso como propiedades de inversión y el derecho de superficie de las parcelas.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción, impuestos, honorarios legales y cuando son aplicables los costos por préstamos.

Posterior al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden 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 mediante el método de valuación con proyecciones de flujos descontados (enfoque del ingreso). Las valuaciones son realizadas por la Gerencia de la Compañía, que tiene experiencia en la valuación de activos de la misma ubicación y categoría de los inmuebles sujetos a valuación.

La medición del valor razonable de propiedades en construcción se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable, caso contrario permanece registrada al costo.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado separado de resultados integrales. Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando se disponen vía su venta. Cuando la Compañía vende una propiedad a su valor razonable, este valor corresponde a la última medición del valor razonable realizada previa a la venta. La ganancia o pérdida se reconoce en el estado separado de resultados integrales.

Si una propiedad de inversión es ocupada por la Compañía se reclasifica al rubro instalaciones, mobiliarios y equipos diversos. El valor razonable de la propiedad de inversión a la fecha de la reclasificación representa su costo para propósitos de registro contable posteriores.

En el caso de que una propiedad de inversión cambie su uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo inmobiliario con una visión de venta y no de continuar con la generación de rentas o apreciación de valor, la propiedad se transfiere al rubro inventarios. El costo atribuido para propósitos de registro contable como inventario está representado por el valor razonable a la fecha de cambio de uso.

Las obras en curso representan los proyectos que se encuentran en construcción y se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos.

## **2.15 Activos Intangibles -**

Los intangibles corresponden principalmente al costo de adquisición de software y se presenta neto de su amortización acumulada. El software es amortizado bajo el método de línea recta, a tasas adecuadas para extinguir el costo de los activos al fin de la vida útil estimada entre 10 y 20 años. El período de amortización y el método de amortización se revisan al final de cada año para asegurar que sean consistentes con el patrón de beneficios económicos de las partidas de intangibles.

## **2.16 Deterioro de activos no financieros -**

Los activos objeto de depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que el valor en libros podría no recuperarse. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor valor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan en los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (Unidades Generadoras de Efectivo).

Si el valor en libros de un activo o Unidad Generadora de Efectivo excede su valor recuperable, se reconoce una provisión en resultados para ajustar el activo a su valor recuperable. Se revierte una pérdida por deterioro si se ha producido algún cambio en los estimados usados para determinar el valor recuperable. La Gerencia considera a la Compañía como una sola Unidad Generadora de Efectivo.

### **2.17 Beneficios a los empleados -**

La Compañía tiene obligaciones de corto plazo por beneficios a sus empleados que incluyen sueldos, aportaciones sociales, gratificaciones de ley, bonificaciones por desempeño y participaciones en las utilidades. Estas obligaciones se registran mensualmente con cargo al estado de resultados integrales, a medida que se devengan.

#### **a) Participación en las utilidades -**

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

#### **b) Gratificaciones -**

La Compañía reconoce el gasto por gratificaciones y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en Perú. Las gratificaciones corresponden a dos remuneraciones mensuales que se pagan en julio y diciembre de cada año.

#### **c) Descanso vacacional -**

Las vacaciones anuales del personal y otras ausencias remuneradas se reconocen sobre la base del devengo. La provisión por la obligación estimada por vacaciones del personal, que se calcula sobre la base de una remuneración por cada doce meses de servicios por el período de servicios prestados por los empleados, se reconoce en la fecha del estado separado de situación financiera.

#### **d) Compensación por tiempo de servicios -**

La compensación por tiempo de servicios del personal de la Compañía corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación vigente en Perú, 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 mensual vigente a la fecha de su depósito. La Compañía no tiene obligaciones de pago adicionales una vez que efectúa los depósitos anuales de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

### **2.18 Provisiones -**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados que es probable que requiera la entrega de un flujo de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones del mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

Cuando la compañía espera que una parte o el total de la provisión sea recuperada, dichos recuperos son reconocidos como activos siempre que se tenga la certeza del recuperero. El importe provisionado es presentado como gasto en el estado de resultados integrales neto de los recuperos.

## **2.19 Pasivos y activos contingentes -**

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

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

## **2.20 Capital emitido -**

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

## **2.21 Reconocimiento de ingresos -**

Los ingresos se reconocen por el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar por el servicio prestado, neto de descuentos e impuestos a las ventas. La Compañía reconoce sus ingresos cuando se presta el servicio y no existen obligaciones pendientes de ser satisfechas.

Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también se cumplen para que los ingresos sean reconocidos:

- Arrendamiento de locales -

Los ingresos por alquileres son reconocidos a medida que se devengan a lo largo de la duración de los contratos de alquiler, los cuales han sido contratados por montos fijos y por montos variables en función a las ventas de los locatarios, y son estimados y provisionados tomando como base las proyecciones de ventas de sus locatarios.

- Recuperación de gastos comunes y fondo de promoción y publicidad -

Los ingresos por gastos comunes y fondo de promoción y publicidad se facturan y se reconocen mensualmente, en función a los contratos celebrados entre el locatario y el propietario del Centro Comercial. Los servicios no facturados a cierre de mes se registran sobre la base de la estimación que la Compañía realiza por cada locatario a la fecha del estado de situación financiera.

- Ingresos por derechos de llave y derechos de permanencia -

Corresponden a derechos de llave y derechos de permanencia recibidos de locatarios, los cuales se reconocen linealmente en el estado separado de resultados integrales en el período en que se devengan de acuerdo con la duración de los contratos de alquiler. Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, los ingresos por derechos de llave y derechos de permanencia se presentan como ingresos por arrendamiento en el rubro "Ingresos por arrendamiento de locales y recuperación de gastos de operación" (Nota 21).

- Administración de playa de estacionamiento -

Estos ingresos se reconocen cuando se ha prestado el servicio, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente. Los ingresos por administración de playa de estacionamiento se reconocen en el periodo en que se presta el servicio de playa de estacionamiento y no existen obligaciones pendientes de ser satisfechas que pudieran afectar que el cliente acepte el servicio.

- Intereses -

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido, de forma que refleje el rendimiento efectivo del activo, a menos que su recuperación sea incierta.

Las rentas, derechos de llave y derechos de permanencia recibidos por adelantado a ser devengados en períodos futuros son clasificados como ingresos diferidos a la fecha del estado separado de situación financiera.

#### **2.22 Reconocimiento de costos y gastos -**

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

#### **2.23 Costos de endeudamiento -**

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente requiere en un período de tiempo sustancial antes de estar listo para el uso o venta al que este destinado, se capitalizan como parte del costo de los activos respectivos. Todos los demás costos de financiamiento se contabilizan resultados en el período en que ocurren. Los costos de financiamiento incluyen los costos de intereses y otros costos en los que incurre la Compañía en relación con los préstamos obtenidos.

#### **2.24 Impuesto a las ganancias -**

El gasto por impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado separado de resultados integrales, 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 de otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El impuesto a las ganancias diferido se calcula por el método del pasivo sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. Sin embargo, el impuesto a las ganancias diferido que surge por el reconocimiento inicial de un activo o de un pasivo en una transacción que no corresponda a una combinación de negocios que al momento de la transacción no afecta ni la utilidad ni la pérdida contable o gravable, no se registra. El impuesto a las ganancias diferido se determina usando la legislación y las tasas tributarias que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado separado de situación financiera del país en el que la Compañía opera y genera renta gravable, y que se espera sean aplicables cuando el impuesto a las ganancias diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Las diferencias temporales deducibles y las pérdidas tributarias acumuladas generan impuestos diferidos activos en la medida que el beneficio tributario se pueda usar contra el impuesto a las ganancias de futuros ejercicios gravables. El valor en libros de impuestos a las ganancias diferidos activos se revisa a la fecha de cada estado separado de situación financiera y se reduce en la medida en que se determine que es improbable que se genere suficiente utilidad imponible contra la que se pueda compensar el activo diferido. El impuesto a las ganancias diferido activo que no se haya reconocido en los estados financieros separados se reevalúa a la fecha de cada estado separado de situación financiera.

Los saldos de impuestos a las ganancias diferido activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible de compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a las ganancias diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

#### **2.25 Eventos posteriores -**

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

### 3 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

#### 3.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros, que incluyen los efectos de las variaciones en las tasas de interés, los tipos de cambio de moneda extranjera, en el crédito y la liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y, sobre la base de su conocimiento y experiencia, controla los riesgos antes indicados, siguiendo las políticas aprobadas por el Directorio. Los aspectos más importantes para la gestión de estos riesgos son:

- a) Riesgos de mercado -
- i) Riesgos de tipo cambio -

Las actividades de la Compañía y las obligaciones financieras que mantiene en moneda extranjera la exponen al riesgo de cambio principalmente del dólar estadounidense.

Al 31 de diciembre, el nivel de exposición al dólar estadounidense se presenta a continuación:

	<u>2023</u> US\$000	<u>2022</u> US\$000
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo	14,165	18,679
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	930	1,190
Cuentas por cobrar comerciales	9,912	7,720
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	27,004	19,398
Otras cuentas por cobrar	3,209	1,650
	<u>55,220</u>	<u>48,637</u>
Pasivos		
Otros pasivos financieros	(134,276)	(136,523)
Pasivo por arrendamiento	(81,712)	(80,276)
Cuentas por pagar comerciales	(1,784)	(1,326)
Cuentas por pagar comerciales a partes relacionadas	(67)	(38)
Otras cuentas por pagar	(2,110)	(2,391)
	<u>(219,949)</u>	<u>(220,554)</u>
Pasivo, neto	<u>(164,729)</u>	<u>(171,917)</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, la Compañía no ha efectuado operaciones de derivados financieros para la cobertura de riesgo de tipo de cambio, por lo cual asume este riesgo.

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio del mercado libre que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2023, los tipos de cambio utilizados por la Compañía para el registro de los saldos en moneda extranjera han sido de S/3.705 y S/3.713 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/3.808 y S/3.820 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2022).

La diferencia de cambio por los años terminados el 31 de diciembre está conformada como sigue:

	<u>2023</u> <u>S/000</u>	<u>2022</u> <u>S/000</u>
Ganancia por diferencia en cambio	45,166	224,834
Pérdida por diferencia en cambio	<u>(27,086)</u>	<u>(190,868)</u>
Diferencia en cambio, neta	<u>18,080</u>	<u>33,966</u>

Si al 31 de diciembre de 2023, el sol se hubiera revaluado/devaluado en 2% en relación con el dólar estadounidense; con todas las otras variables mantenidas constantes, la utilidad (pérdida) después de impuestos por el año se habría incrementado/disminuido en S/12,233,000 (disminuido/incrementado en S/13,134,000 en 2022).

ii) Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo -

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge principalmente de su endeudamiento a largo plazo. El endeudamiento a tasas variables podría exponer a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. El endeudamiento a tasas fijas podría exponer a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, la Compañía mantiene préstamos a tasa fija por lo que no ha contratado 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 2023, la Compañía tiene un saldo de deuda de préstamos Sindicado por US\$27,733,333 a tasa variable (US\$32,000,000 al 31 de diciembre del 2022); por lo cual la Compañía ha suscrito contratos Swap de tasa de interés sobre una porción de este préstamo equivalente a US\$20,000,000 (S/74,260,000) para fijar la tasa y mitigar el riesgo de tasas de interés sobre los flujos de efectivo de la deuda. Asimismo, al 31 de diciembre de 2023, la compañía mantiene un saldo de préstamo a tasa variable con el Banco Santander por US\$4,353,000 (S/16,165,000), por el cual la Compañía ha suscrito un contrato swap de tasa de intereses sobre el total del capital vigente.

iii) Riesgo de precio

La Compañía está expuesto al riesgo de fluctuaciones en los precios de sus instrumentos de capital debido a las inversiones mantenidas por la entidad y clasificadas en su estado de situación financiera como valor razonable con cambios en resultados

Para administrar su exposición al riesgo de precios que surge en instrumentos de capital, la Compañía diversifica su portafolio. La diversificación del portafolio se efectúa de acuerdo al perfil del inversionista, de carácter conservador, bajo los límites establecidos por la Compañía.

b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera.

La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente cuentas por cobrar y préstamos) y de sus actividades de financiamiento, incluyendo depósito en bancos y otros instrumentos financieros.

El riesgo de crédito originado por la incapacidad de los deudores de la Compañía para cumplir con el pago de sus obligaciones a medida que vencen (sin tomar en cuenta el valor razonable de cualquier garantía u otros valores en prenda), y por el incumplimiento de las contrapartes en transacciones en efectivo y equivalente de efectivo si hubiere, está limitado a los saldos depositados en bancos y a las cuentas por cobrar a la fecha del estado de situación financiera. Por ello, la Compañía deposita sus excedentes de fondos en instituciones financieras de primer orden, establece políticas de crédito conservadoras, y evalúa constantemente las condiciones del mercado en que se desenvuelve. Por consiguiente, la Compañía no espera incurrir en pérdidas significativas por riesgo de crédito.

La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar y activos por contratos.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar y los activos por contratos se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito compartidas y los días vencidos. Los activos por contrato se refieren a los alquileres no facturados y tienen sustancialmente las mismas características de riesgo que las cuentas por cobrar para los mismos tipos de contratos. Por lo tanto, la Compañía ha llegado a la conclusión de que las tasas de pérdida esperadas para las cuentas por cobrar tienen una aproximación razonable a las tasas de pérdida para los activos por contrato.

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las ventas en un periodo de 36 meses antes del 31 de diciembre de 2023 y de 2022, y las pérdidas crediticias históricas correspondientes experimentadas dentro de estos periodos, respectivamente. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar. La Compañía ha identificado el PBI comercial como factor más relevante y, en consecuencia, ajusta las tasas de pérdidas históricas en función de los cambios esperados en este factor.

c) Riesgo de liquidez -

La Gerencia de la Compañía supervisa las proyecciones de flujos de efectivo realizadas sobre los requisitos de liquidez de la Compañía para asegurar que haya suficiente efectivo para alcanzar las necesidades operacionales, manteniendo suficiente margen para las líneas de crédito. Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda y cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del estado de situación financiera.

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 fondos mutuos, escogiendo instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez.

El siguiente cuadro analiza los pasivos financieros sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	<b>Menos de 1 año</b>	<b>Entre 2 y 3 años</b>	<b>Mayor a 3 años</b>	<b>Total</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Al 31 de diciembre de 2023				
Cuentas por pagar comerciales	13,832	-	-	13,832
Cuentas por pagar a partes Relacionadas	304	-	-	304
Otras cuentas por pagar (*)	12,269	9,623	1,202	23,945
Pasivos por arrendamiento (**)	47,219	86,516	392,115	525,850
Otros pasivos financieros (**)	103,076	233,118	484,848	821,042
	<u>175,700</u>	<u>329,257</u>	<u>879,016</u>	<u>1,384,973</u>

	<u>Menos de 1</u> <u>año</u> <u>S/000</u>	<u>Entre 2 y 3</u> <u>años</u> <u>S/000</u>	<u>Mayor a 3</u> <u>años</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Al 31 de diciembre de 2022				
Cuentas por pagar comerciales	15,430	59	-	15,489
Cuentas por pagar a partes Relacionadas	338	-	-	338
Otras cuentas por pagar (*)	13,064	-	18,254	32,222
Pasivos por arrendamiento (**)	46,212	88,938	435,021	570,171
Otros pasivos financieros (**)	75,173	170,190	650,684	896,047
	<u>150,217</u>	<u>259,187</u>	<u>1,104,863</u>	<u>1,514,267</u>

(\*) No incluye pasivos por impuestos y anticipos.

(\*\*) Incluye intereses por devengar.

### 3.2 Administración del riesgo de capital -

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

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento, este ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta corresponde al total del endeudamiento (incluyendo el endeudamiento corriente y no corriente) menos el efectivo y equivalente de efectivo. El capital total corresponde al patrimonio tal y como se muestra en el estado de situación financiera más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron como sigue:

	<u>2023</u> <u>S/000</u>	<u>2022</u> <u>S/000</u>
Otros pasivos financieros	631,113	653,925
Pasivos por arrendamiento	323,338	319,058
Cuentas por pagar comerciales y a partes relacionadas	14,136	15,827
Otras cuentas por pagar	32,298	68,200
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6)	<u>(58,495)</u>	<u>(75,019)</u>
Deuda neta (a)	<u>942,390</u>	<u>981,991</u>
Patrimonio	<u>619,163</u>	<u>604,705</u>
Capital total y deuda neta (b)	<u>1,561,553</u>	<u>1,586,696</u>
Índice de apalancamiento (a/b)	<u>60,35%</u>	<u>61.88%</u>

### 3.3 Estimación de valor razonable -

Para la clasificación del tipo de valorización utilizada por la Compañía para sus instrumentos financieros a valor razonable, se establecieron los niveles de medición descritos en la Nota 2.10.

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

	<u>Nivel 1</u> S/000	<u>Nivel 3</u> S/000	<u>Total</u> S/000
<b>Activos</b>			
<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>			
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados	3,483	-	3,483
Propiedades de inversión	-	1,130,768	1,130,768
Activos por derecho de uso relacionadas a las parcelas	-	333,041	333,041
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>			
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados	4,530	-	4,530
Propiedades de inversión	-	1,192,116	1,192,116
Activos por derecho de uso relacionadas a las parcelas	-	323,761	323,761

No hubo transferencias entre niveles 1 y 3 durante el año.

Para el cálculo del valor razonable de otros pasivos financieros (medidos al costo amortizado) con vencimiento de largo plazo para propósitos de revelación se estima descontando los flujos futuros de efectivo contractuales con una tasa de interés de mercado actual que está disponible para la Compañía para instrumentos financieros similares, y cuya información para efectuar la medición se ha clasificado en el nivel 2.

#### 4 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

Las estimaciones contables, por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. En opinión de la Gerencia, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros separados; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros separados. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros separados.

##### 4.1 Estimados y criterios contables críticos -

Las estimaciones y supuestos que tienen riesgo de causar ajustes a los saldos de los activos y pasivos reportados se presentan a continuación.

###### i) Valor razonable de las propiedades de inversión -

El valor razonable para las propiedades de inversión, en la fecha en que se reporta la información financiera, ha sido determinado utilizando el método de flujos de caja descontados. El método de flujos de caja descontados involucra la proyección de una serie de flujos de efectivo periódicos. Para esta serie de flujos de caja proyectados, se aplica una tasa de descuento para obtener el valor presente del flujo de ingresos asociados a la propiedad de inversión.

El cálculo periódico de los flujos de caja, para las propiedades de inversión, es normalmente determinado como los ingresos por alquiler netos de los gastos operativos de funcionamiento. La serie de flujos operativos netos periódicos, junto con una estimación del valor terminal (que utiliza el método de valoración tradicional) al final del período de proyección, se descuentan a valor presente.

La suma de los valores actuales netos es igual al valor de mercado de la propiedad. Cabe resaltar que, para la aplicación de este método, se toman en cuenta estimaciones tales como flujos de efectivo futuros por arrendamientos, ventas, alquileres fijos a los diferentes tipos de inquilinos, costos de operación, costos de construcción, mantenimiento y tasas de descuento aplicables a los activos. Adicionalmente, los riesgos de desarrollo (como la construcción y el abandono) también se tienen en cuenta al determinar el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción.

ii) Provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales -

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito compartidas y los días vencidos. Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las ventas en un periodo de 36 meses, las pérdidas crediticias históricas correspondientes experimentadas dentro de este periodo (tendencia de recuperación) y la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar comerciales.

iii) Impuesto a las ganancias -

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

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, la Gerencia de la Compañía considera que no existen contingencias tributarias significativas.

**4.2 Juicios críticos en la aplicación de políticas contables de la Compañía -**

Por las transacciones reconocidas en los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, no se ha requerido el ejercicio especial de juicios críticos para la aplicación de políticas contables.

**5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**5.1 Instrumentos financieros por categoría -**

Al 31 de diciembre, la clasificación de los instrumentos financieros por categoría es como sigue:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
<b>Activos financieros según estado separado de situación financiera</b>		
Activos al costo amortizado:		
Efectivo y equivalente de efectivo	58,495	79,260
Cuentas por cobrar comerciales	43,393	36,123
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	107,581	77,562
Otras cuentas por cobrar (excluye impuestos y anticipos)	10,974	10,918
	<u>220,443</u>	<u>203,863</u>
<b>Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados</b>	<u>3,483</u>	<u>4,530</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	S/000	S/000
<b>Pasivos financieros según estado separado de situación financiera</b>		
Otros pasivos al costo amortizado:		
Otros pasivos financieros	631,113	653,925
Cuentas por pagar comerciales	13,832	15,489
Cuentas por pagar a partes relacionadas	304	338
Pasivo por arrendamiento	323,338	319,058
Otras cuentas por pagar (excluye impuestos y anticipos)	23,945	32,222
	<u>991,681</u>	<u>1,021,032</u>

## 5.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

La calidad crediticia de los activos financieros que no están ni vencidos ni deteriorados puede ser evaluada con referencia a calificaciones de riesgo externas (si existen) o sobre la base de información histórica sobre los índices de incumplimiento de sus contrapartes.

Al 31 de diciembre la calidad de crédito de las contrapartes en las que se mantienen cuentas corrientes deriva de las agencias calificadoras de riesgo autorizadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, y son como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	S/000	S/000
Banco Santander International (A-)	37,498	41,976
Scotiabank Perú (A+)	6,550	15,298
Banco de Crédito del Perú (A+)	6,676	4,768
Banco de la Nación (A)	2,753	4,241
Banco Internacional del Perú- Interbank (A)	2,350	8,421
BBVA Banco Continental (A+)	1,978	2,270
Banco Santander Perú (A+)	606	2,215
Banco GNB Perú (A)	47	33
Total (*)	<u>58,458</u>	<u>79,222</u>

(\*) La diferencia con el saldo de la cuenta en la Nota 6 corresponde al saldo de efectivo en fondos fijos.

La calidad crediticia de los activos financieros que no estén ni vencidos ni deteriorados puede ser evaluada sobre la base de información histórica sobre los índices de incumplimiento de sus contrapartes:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	S/000	S/000
<b>Cuentas por cobrar comerciales</b>		
<b>Contrapartes sin calificaciones de riesgo externa</b>		
Grupo 1	716	1,233
Grupo 2	35,537	34,086
Grupo 3	1,112	804
Total cuentas por cobrar no deterioradas	<u>37,365</u>	<u>36,123</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	S/000	S/000
<b>Cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar</b>		
Contrapartes sin calificaciones de riesgo externa		
Grupo 2	362	278
Grupo 3	<u>118,555</u>	<u>88,202</u>
Total cuentas por cobrar no deterioradas	<u><u>118,556</u></u>	<u><u>88,480</u></u>

Grupo 1: Clientes/partes relacionadas nuevas (menos de 6 meses).

Grupo 2: Clientes/partes relacionadas existentes (por más de 6 meses) que no han presentado incumplimientos de pago.

Grupo 3: Clientes/partes relacionadas existentes (por más de 6 meses) que han presentado algunos incumplimientos en el pasado. Todos los incumplimientos fueron recuperados.

## 6 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	S/000	S/000
Caja y fondo fijo	37	38
Depósitos a plazo	37,050	49,504
Cuentas corrientes	<u>21,408</u>	<u>29,718</u>
	<u><u>58,495</u></u>	<u><u>79,260</u></u>

Las cuentas corrientes bancarias se encuentran depositadas en bancos locales en moneda nacional por S/5,977,000 (S/8,092,000 en el 2022) y extranjera por US\$4,165,000 (US\$5,679,000 en el 2022), las cuales devengan intereses a tasas de mercado.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía mantiene depósitos a plazo en bancos del exterior en moneda extranjera por US\$10,000,000 con tasas de interés anual entre 2.54% y 5.64% (US\$13,000,000 con tasas de interés anual entre 1.75% y 5.67% al 31 de diciembre de 2022). Los depósitos a plazo se caracterizan por ser altamente líquidos, se mantienen como reserva para obligaciones de mediano plazo, son de libre disponibilidad y no existe un riesgo significativo de un cambio en su valor como consecuencia de un retiro anticipado.

## 7 INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	S/000	S/000
Fondos mutuos (a)	1,092	1,694
Fideicomiso de infraestructura y bienes raíces (b)	<u>2,391</u>	<u>2,836</u>
	<u><u>3,483</u></u>	<u><u>4,530</u></u>

- (a) Durante el año 2023 y 2022, la Compañía invirtió sus excedentes de efectivo en cuotas de participación en fondos mutuos, y comprenden lo siguiente:

<b>Al 31 de diciembre 2023</b>					
<b>Fondos mutuos</b>	<b>Moneda original</b>	<b>Número de cuotas</b>	<b>Valor cuota</b>	<b>Valor total (en moneda original)</b>	<b>Valor total</b>
				<b>US\$000</b>	<b>S/000</b>
FIP España Inmobiliario I	US\$	294,801	1000	295	<u>1,092</u>
<b>Al 31 de diciembre 2022</b>					
<b>Fondos mutuos</b>	<b>Moneda original</b>	<b>Número de Cuotas</b>	<b>Valor cuota</b>	<b>Valor total (en moneda original)</b>	<b>Valor total</b>
				<b>US\$000</b>	<b>S/000</b>
FIP España Inmobiliario I	US\$	444,713	1000	445	<u>1,694</u>

- (b) Al 31 de diciembre, los Fideicomisos de infraestructura y bienes raíces adquiridos por la Compañía, son de vencimiento corriente y comprenden lo siguiente:

<b>Al 31 de diciembre 2023</b>					
<b>Sociedad Administradora</b>	<b>Moneda original</b>	<b>Número de valores</b>	<b>Precio valor</b>	<b>Valor total (en moneda original)</b>	<b>Valor total</b>
				<b>US\$000</b>	<b>S/000</b>
BBVA Continental Sociedad Titulizadora S. A.	US\$	<u>99,305</u>	<u>6.4</u>	<u>636</u>	<u>2,391</u>
<b>Al 31 de diciembre 2022</b>					
<b>Sociedad Administradora</b>	<b>Moneda original</b>	<b>Número de valores</b>	<b>Precio valor</b>	<b>Valor total (en moneda original)</b>	<b>Valor total</b>
				<b>US\$000</b>	<b>S/000</b>
BBVA Continental Sociedad Titulizadora S. A.	US\$	<u>99,305</u>	<u>7.5</u>	<u>745</u>	<u>2,836</u>

## 8 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Facturas y letras por cobrar	30,136	20,943
Provisiones por facturar	15,505	21,259
Cheques diferidos	164	1,151
	<u>45,805</u>	<u>43,353</u>
Estimación de pérdida por deterioro	<u>(8,440)</u>	<u>(7,230)</u>
	<u>37,365</u>	<u>36,123</u>

Las cuentas por cobrar comerciales son de vencimiento corriente, están denominadas en soles y dólares estadounidenses, y no cuentan con garantías específicas. El 70% del total de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 se concentran principalmente en 81 clientes (71 clientes que representan el 70% al 31 de diciembre de 2022).

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, las provisiones por facturar corresponden principalmente a los ingresos generados por los servicios de arrendamiento brindados a los locatarios correspondientes al mes de diciembre, los cuales serán facturados y cobrados en el transcurso del primer trimestre del año 2024 y 2023, respectivamente.

Pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales -

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar y los activos por contratos se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito compartidas y los días vencidos. Los activos por contrato se refieren a los alquileres no facturados y tienen sustancialmente las mismas características de riesgo que las cuentas por cobrar para los mismos tipos de contratos. Por lo tanto, la Compañía ha llegado a la conclusión de que las tasas de pérdida esperadas para las cuentas por cobrar son una aproximación razonable a las tasas de pérdida para los activos por contrato.

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las ventas en un periodo de 36 meses antes del 31 de diciembre de 2023 y de 2022, y las pérdidas crediticias históricas correspondientes experimentadas dentro de estos periodos, respectivamente. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar. La Compañía ha identificado el PBI comercial como factor más relevante y, en consecuencia, ajusta las tasas de pérdidas históricas en función de los cambios esperados en este factor.

Sobre esa base, la provisión para pérdidas al 31 de diciembre se determinó de la siguiente manera:

	<u>2023</u>			<u>2022</u>		
	Tasa de pérdida esperada %	Monto bruto en libros S/000	Pérdida esperada S/000	Tasa de pérdida esperada %	Monto bruto en libros S/000	Pérdida esperada S/000
Vigentes	2.85	6,876	196	1.77	152	3
De 1 a 30 días	3.10	6,884	213	1.43	8,189	117
De 31 a 60 días	4.62	6,144	284	2.32	3,769	87
De 61 a 90 días	6.77	948	64	6.74	895	60
De 91 a 120 días	8.13	437	36	14.98	289	43
De 121 a 150 días	12.50	350	44	16.89	259	44
De 151 a 180 días	16.59	291	48	23.71	120	29
De 181 a 210 días	19.81	279	55	45.38	258	117
De 211 a 240 días	25.62	135	35	55.73	198	110
De 241 a 270 días	36.39	162	59	59.83	212	127
De 271 a 300 días	43.45	177	77	69.85	362	253
De 301 a 330 días	57.40	289	166	99.62	112	112
De 331 a 360 días	100.00	68	68	100.00	96	96
Más de 360 días	100.00	7,095	7,095	100.00	6,032	6,032
		<u>30,136</u>	<u>8,440</u>		<u>20,943</u>	<u>7,230</u>

El movimiento anual de la provisión por deterioro de cuentas por cobrar por el año terminado el 31 de diciembre, ha sido como sigue:

	<u>2023</u> <u>S/000</u>	<u>2022</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	7,230	10,438
Adiciones (Nota 23)	1,611	1,717
Recuperos (Nota 24)	(143)	(1,991)
Castigos	(84)	(2,582)
Diferencia en cambio	(174)	(352)
Saldo final	<u>8,440</u>	<u>7,230</u>

En opinión de la Gerencia, la estimación de la pérdida esperada reconocida en los estados financieros separados y las garantías solicitadas son suficientes para cubrir cualquier eventual riesgo en la recuperación de las cuentas por cobrar comerciales a la fecha del estado de situación financiera.

Las cuentas por cobrar comerciales vencidas por las que no se espera pérdida están relacionadas con clientes independientes con los que se mantiene cartas fianzas y/o cuya deuda ha sido conciliada y se espera cobrar en el corto plazo, por lo cual la Gerencia no ha estimado una pérdida esperada por estas cuentas.

La estimación de la pérdida esperada para las cuentas por cobrar comerciales se incluye en el rubro gastos de operación en el estado separado de resultados integrales.

## 9 PARTES RELACIONADAS

a) Al 31 de diciembre, los saldos de cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas son como sigue:

	<u>2023</u> <u>Por</u> <u>cobrar</u> <u>S/000</u>	<u>Por</u> <u>Pagar</u> <u>S/000</u>	<u>2022</u> <u>Por</u> <u>cobrar</u> <u>S/000</u>	<u>Por</u> <u>pagar</u> <u>S/000</u>
<b>Préstamos:</b>				
New Company del Perú S.A.	60,824	-	53,714	-
Inversiones Castelar S.A.C.	33,679	-	15,525	-
Lima Verde Inversiones S.A.	2,387	-	2,319	-
Crediplaza S.A.C.	-	-	1,730	-
Centros Médicos del Perú S.A.	-	-	302	-
Otros	3,387	-	-	-
Directores	1,414	-	616	-
	<u>101,691</u>	<u>-</u>	<u>74,206</u>	<u>-</u>
Otros menores	489	-	788	-
	<u>102,180</u>	<u>-</u>	<u>74,994</u>	<u>-</u>

	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	<b>Por cobrar</b> <b>S/000</b>	<b>Por pagar</b> <b>S/000</b>	<b>Por cobrar</b> <b>S/000</b>	<b>Por pagar</b> <b>S/000</b>
<b>Comerciales:</b>				
Inversiones Castelar S.A.C.	5,823	-	3,056	-
Centros Médicos del Perú S.A.	270	-	288	-
New Company del Perú S.A.	107	304	23	338
Crediplaza S.A.C.	-	-	552	-
Otros menores	699	-	718	-
	<u>6,899</u>	<u>304</u>	<u>4,637</u>	<u>338</u>
Provisión por deterioro	<u>(1,498)</u>	<u>-</u>	<u>(2,069)</u>	<u>-</u>
	<u>107,581</u>	<u>-</u>	<u>77,562</u>	<u>-</u>
Por su vencimiento:				
Parte corriente	71,174	304	6,343	338
Parte no corriente	36,407	-	71,219	-
	<u>107,581</u>	<u>304</u>	<u>77,562</u>	<u>338</u>

Al 31 de diciembre de 2023, los préstamos por cobrar corresponden principalmente al saldo del capital de los préstamos otorgados en dólares estadounidenses a New Company del Perú S.A., Lima Verde Inversiones S.A., directores e Inversiones Castelar S.A.C. por US\$10,912,000, US\$499,600, US\$350,000 y US\$8,400,000, respectivamente; y préstamos otorgados en soles a Inversiones Castelar S.A.C. por S/385,000, los mismos que generan intereses a tasas anuales entre 6.50% y 7.55% en dólares estadounidenses y 12.10% en soles. Asimismo, este saldo incluye intereses por cobrar por US\$5,182,000 y S/47,000.

Al 31 de diciembre de 2022, los préstamos por cobrar corresponden principalmente al saldo del capital de los préstamos otorgados en dólares estadounidenses a New Company del Perú S.A., Lima Verde Inversiones S.A., Crediplaza S.A.C., directores e Inversiones Castelar S.A.C. por US\$10,362,000, US\$499,600, US\$402,000, US\$150,000 y US\$3,900,000, respectivamente; y préstamos otorgados en soles a Centros Médicos del Perú S.A. por S/265,000, e Inversiones Castelar S.A.C. por S/385,000, los mismos que generan intereses a tasas anuales entre 6.00% y 7.55% en dólares estadounidenses y entre 6.50% y 12.10% en soles. Asimismo, este saldo incluye intereses por cobrar por US\$3,990,000 y S/3,000.

El movimiento de los préstamos otorgados a partes relacionadas durante el año terminado el 31 de diciembre, ha sido el siguiente:

	<b>2023</b> <b>S/000</b>	<b>2022</b> <b>S/000</b>
Saldo inicial	74,206	58,122
Préstamos otorgados	23,090	18,658
Intereses devengados (Nota 25)	5,103	3,368
Amortización del principal	(73)	(581)
Compensación de préstamos	(1,947)	(2,213)
Diferencia en cambio	<u>(1,312)</u>	<u>(3,148)</u>
Saldo final	<u>101,691</u>	<u>74,206</u>

El movimiento anual de la provisión por deterioro de cuentas por cobrar a partes relacionadas por el año terminado el 31 de diciembre ha sido como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	S/000	S/000
Saldo inicial	2,069	2,124
Recupero (Nota 24)	(533)	-
Diferencia en cambio	(38)	(55)
Saldo final	<u>1,498</u>	<u>2,069</u>

En opinión de la Gerencia, el saldo de la estimación por deterioro de cuentas por cobrar cubre adecuadamente el riesgo de pérdida para cuentas por cobrar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y de 2022.

- b) Las principales transacciones con partes relacionadas, las que se llevan a cabo a valores de mercado, que devienen en saldos por cobrar y por pagar comprenden:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	S/000	S/000
<b>Ingresos por arrendamiento de locales y recuperación de gastos (Nota 21)</b>		
Energía, agua y servicios administrativos	1,378	1,353
Arrendamiento de local del Centro Médico	909	1,009
Recuperación de gastos comunes	216	216
Otros menores	303	173
	<u>2,806</u>	<u>2,751</u>
<b>Ingresos financieros</b>		
Intereses por préstamos (Nota 25)	<u>5,103</u>	<u>3,368</u>
<b>Costo del servicio inmobiliario</b>		
Gastos comunes y otros	<u>(382)</u>	<u>(209)</u>
<b>Otros ingresos y gastos</b>		
Ingresos por reembolsos	2,370	59
Gastos reembolsables	(2,370)	(59)

Los servicios que se prestan entre partes relacionadas se llevan a cabo en términos de mercado como si los servicios se hubieran prestado a terceros.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	S/000	S/000
Compensación de la gerencia clave (*) - Remuneraciones y otros servicios a corto plazo	<u>9,320</u>	<u>9,296</u>

- (\*) La Compañía incluye en este concepto a los miembros del Directorio y de la Gerencia. Asimismo, estos saldos se presentan en los rubros de costo del servicio inmobiliario y gastos de operación.

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, la Compañía no ha otorgado préstamos al personal considerado clave y tampoco otorga beneficios de largo plazo.

## 10 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Préstamos a terceros	5,676	5,301
Reclamos a terceros	5,314	5,380
Instrumentos financieros derivados	1,264	2,596
Intereses por cobrar de depósito a plazo	1,852	904
Anticipos otorgados	300	82
Otras cuentas por cobrar	205	139
	<u>14,611</u>	<u>14,402</u>
Estimación por cobranza dudosa	<u>(3,337)</u>	<u>(3,402)</u>
	<u>11,274</u>	<u>11,000</u>
Por su vencimiento:		
Parte corriente	1,386	3,024
Parte no corriente	9,888	7,976
Total	<u>11,274</u>	<u>11,000</u>

Al 31 de diciembre de 2023, los préstamos a terceros corresponden principalmente créditos otorgados en moneda extranjera a Takeit Spa Sucursal del Perú, Startup retail enfocada en experiencia de compra digital, por US\$1,404,000 (US\$1,301,000 al 31 de diciembre de 2022). Estos préstamos son de vencimiento no corriente y no devengan intereses.

Al 31 de diciembre de 2023, los reclamos a terceros comprenden principalmente cuentas por cobrar municipales por S/976,000 (S/976,000 en el 2022), correspondiente a la solicitud de devolución del impuesto de alcabala, y solicitudes de devolución de impuestos efectuados a la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria por S/1,977,000 (S/1,977,000 en el 2022).

En opinión de la Gerencia, el saldo de la estimación para cuentas de cobranza dudosa cubre adecuadamente el riesgo de pérdida para otras cuentas por cobrar de dudosa recuperabilidad al 31 de diciembre de 2023 y de 2022.

El movimiento anual de la provisión por deterioro de cuentas por cobrar por el año terminado el 31 de diciembre, ha sido como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Saldo inicial	3,402	4,484
Recuperos (Nota 24)	-	(977)
Diferencia en cambio	<u>(65)</u>	<u>(105)</u>
Saldo final	<u>3,337</u>	<u>3,402</u>

## 11 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- (a) Las propiedades de inversión de la Compañía están conformadas por las edificaciones y construcciones del Centro Comercial, así como por los activos por derecho de uso de las parcelas por la aplicación de la NIIF 16 “Arrendamientos”.

Al 31 de diciembre de 2023, este rubro comprende:

	<u>Propiedades de inversión</u> S/000	<u>Activos por derecho de uso</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Parcela B	873,024	270,161	1,143,185
Parcela F	239,792	30,946	270,738
Parcela C	7,994	17,141	25,135
Parcela I	2,521	14,543	17,064
Parcela H	7,437	250	7,687
	<u>1,130,768</u>	<u>333,041</u>	<u>1,463,809</u>

Al 31 de diciembre de 2022, este rubro comprende:

	<u>Propiedades de inversión</u> S/000	<u>Activos por derecho de uso</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Parcela B	989,324	264,007	1,253,331
Parcela F	181,170	29,266	210,436
Parcela C	14,214	13,948	28,162
Parcela I	4,990	15,576	20,566
Parcela H	2,418	964	3,382
	<u>1,192,116</u>	<u>323,761</u>	<u>1,515,877</u>

- (b) El pasivo por arrendamiento relacionado a los activos por derecho de uso de las parcelas se muestra en la Nota 12.
- (c) Al 31 de diciembre, el estado separado de resultados muestra los siguientes importes relativos a las propiedades de inversión:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Gasto por intereses de pasivos por arrendamiento incluidos en costos financieros (Nota 25)	(28,731)	(24,369)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(71,450)	(76,908)
Cambios en el valor razonable de activos por derecho de uso relacionados a las parcelas (Nota 22)	(21,364)	(39,583)

- (d) El movimiento anual de las propiedades de inversión por el año terminado el 31 de diciembre, ha sido como sigue:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Saldo al 1 de enero	1,515,877	1,657,652
Cambios en el valor razonable de activos por derecho de uso relacionados a las parcelas, Nota 22	(21,364)	(39,583)
Cambios en el valor razonable de propiedades de Inversión	(71,450)	(76,908)
Remediación del pasivo por arrendamiento relacionado a las parcelas	30,644	(29,850)
Adiciones de propiedades de inversión (i)	10,102	4,566
	<u>1,463,809</u>	<u>1,515,877</u>

- (e) La Compañía mantiene el derecho de superficie por la parcela "B" que vence en el año 2035 y por las parcelas "F" y "C1-BI" en el año 2037, con una dimensión total de 168,767.70m<sup>2</sup>. Dichas parcelas originalmente de propiedad de JCP, fueron transferidas a favor de Portalia, según contrato de compra venta de fecha 21 de setiembre de 2000, por lo que desde dicha fecha toda referencia al JCP, deberá entenderse a Portalia. En estas parcelas la Compañía ha construido y desarrollado ampliaciones importantes para el Centro Comercial.

- (f) Los principales términos contractuales de los derechos de superficie de la parcela "B" son las siguientes:

- El titular del derecho goza durante la vigencia del contrato la facultad de efectuar construcciones de su exclusiva propiedad separada, sobre o bajo la superficie del suelo y de mantenerlos y explotarlos a su discreción.
- El derecho de superficie constituido faculta al titular en forma irrestricta a: (i) construir y explotar, en provecho propio, durante el período de vigencia contractual, el Centro Comercial referido a las edificaciones y obras ampliatorias y/o complementarias que se estimen pertinentes; (ii) conservar, durante la vigencia contractual, la propiedad exclusiva sobre las edificaciones, cualquiera sea su clase, sus accesorios y demás complementarias; (iii) gozar del derecho irrestricto de constituir sin limitaciones, garantías reales en favor de terceros sobre los bienes de su propiedad, incluyendo garantías sobre el derecho de superficie antes referido, en respaldo de sus operaciones y/o a fin de poder, en caso necesario, obtener financiamiento para su desarrollo inicial o de futuras ampliaciones y/o desarrollos complementarios.

El derecho de superficie sobre la parcela "B" (parcela principal) tiene una vigencia de 40 años, contados a partir del 5 de diciembre de 1995 y vence el 4 de diciembre de 2035. Al vencimiento del plazo, podrá ser prorrogado en similares términos al contrato inicial, es decir, 40 años adicionales.

- Como contraprestación del derecho de superficie corresponde pagar una compensación anual ajustada por el índice de inflación de los Estados Unidos de Norte América, publicada por el Wall Street Journal, correspondiente a la fecha de inicio de cada período anual de vigencia contractual, que deberá ser abonada por adelantado al inicio de cada año calendario de vigencia del contrato de Constitución de derecho de superficie.
- El derecho de superficie es transmisible libremente a terceros de reconocida solvencia sin reserva ni limitación de ninguna clase, y el JCP declara su total anuencia y consentimiento anticipado.

(g) Los derechos de superficie de las parcelas “C1-BI” y “F” incorporadas en la Compañía como parte del bloque patrimonial escindido de Centros Comerciales del Perú (CCP) en años anteriores, se constituyeron mediante escrituras públicas del 30 de junio de 1998, por ciertas subsidiarias de CCP posteriormente absorbidas por fusión por esa empresa vinculada, las cuales individualmente firmaron con el JCP un contrato de “Constitución de Derecho de Superficie sobre Bien Inmueble” respecto a las parcelas “C1-BI” y “F”, cuyos principales términos se resumen como sigue:

- El JCP constituye derecho de superficie sobre las parcelas identificadas con las letras “F”, y “C1-BI” (cuyas áreas en metros cuadrados son de 30,462 y 8,305.70, respectivamente), en favor de cada una de las subsidiarias, quienes gozarán durante la vigencia de los contratos de la facultad de efectuar construcciones de su exclusiva propiedad, separada, sobre o bajo la superficie del suelo, y de mantenerlas y explotarlos a su discreción.
- Cada subsidiaria, sobre parte de las referidas parcelas, procederá inicialmente a construir un complejo inmobiliario para los usos que determine cada subsidiaria.
- El derecho de superficie constituido en favor de cada subsidiaria la faculta en forma irrestricta a: (i) construir y explotar, en provecho propio, durante el período de vigencia contractual, el complejo inmobiliario y las edificaciones y obras ampliatorias y/o complementarias que se estimen pertinentes; (ii) conservar durante la vigencia contractual la propiedad exclusiva sobre las edificaciones, cualquiera sea su clase, sus accesorios y demás complementarias; (iii) gozar del derecho irrestricto de constituir, sin limitaciones, garantía reales en favor de terceros sobre los bienes de su propiedad, incluyendo garantías sobre el derecho de superficie antes referido, en respaldo de sus operaciones y/o a fin de poder, en caso necesario, obtener financiamiento para el desarrollo inicial del proyecto inmobiliario o de futuras ampliaciones y/o desarrollos complementarios.
- El derecho de superficie tiene una vigencia de 40 años, contados a partir del 15 de setiembre de 1997 y vence el 15 de setiembre de 2037. Al vencimiento del plazo, el referido derecho podrá ser prorrogado en similares términos al contrato inicial, es decir, 40 años adicionales.
- Como contraprestación del derecho de superficie corresponde pagar una compensación anual ajustada por el índice de inflación de los Estados Unidos de Norte América, publicada por el Wall Street Journal, correspondiente a la fecha de vencimiento de cada período anual de vigencia contractual.
- El derecho de superficie es transmisible libremente por cada subsidiaria a terceros de reconocida solvencia, sin reserva ni limitación de ninguna clase y el JCP declara su total anuencia y consentimiento anticipado.

(h) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre, 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 locales dentro del Centro Comercial. La valorización se prepara sobre una base agregada y no apalancada.

La determinación de los valores razonables de los inmuebles que conforman el rubro Propiedades de Inversión estuvo a cargo de la Gerencia de la Compañía. 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 arrendamiento de locales del Centro Comercial:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	%	%
Inflación de largo plazo - Estados Unidos (%)	2.80	4.16
Inflación de largo plazo - Perú (%)	3.74	4.64
Tasa de crecimiento (%)	4.19	4.64
Margen bruto presupuestado (%)	50.50	54.00
Tasa de descuento de propiedad de inversión (%)	9.22	9.97
Tasa de descuento de activos por derecho de uso de parcelas (%)	9.22	9.97

La inflación de largo plazo - Estados Unidos corresponde al promedio de la inflación urbana de los últimos cinco años de Estados Unidos, de acuerdo al Bureau of Labor Statistics.

La inflación de largo plazo - Perú corresponde al rango superior de la inflación meta del Banco Central de Reserva del Perú.

El margen bruto presupuestado corresponde al margen bruto promedio en las proyecciones en el periodo operativo remanente de 12 años.

Las tasas ajustadas por riesgo utilizadas son antes de impuestos y reflejan riesgos específicos relevantes relacionados con el negocio.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando una tasa de interés incremental, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares. Para determinar la tasa incremental de financiamiento, la Compañía utiliza el promedio ponderado de las tasas del costo de deuda de las emisiones vigentes. El cálculo de la tasa de descuento se determina como el promedio ponderado de costo de capital de la Compañía, el cual se determina a través de los betas de mercado, tasas libres de riesgo, tasas de riesgo país y otros indicadores.

#### Análisis de sensibilidad -

La siguiente tabla presenta la sensibilidad de los valores razonables ante cambios en los supuestos más significativos que subyacen en la valorización de las propiedades de inversión, manteniendo las demás variables constantes:

	<u>Variación</u>	<u>Ganancia (pérdida) en resultados</u>	
		<u>2023</u>	<u>2022</u>
		<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento			
Incremento	5%	5,093	5,693
Disminución	5%	(5,078)	(5,673)
Tasa de descuento de propiedad de inversión			
Incremento	1%	(59,681)	(65,785)
Disminución	1%	64,814	71,758
Tasa de descuento de los activos por derecho de uso relacionados a las parcelas			
Incremento	1%	(18,056)	(17,716)
Disminución	1%	19,684	19,346

El valor de mercado de las propiedades 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 negocio de centros comerciales en Perú ha venido expandiéndose en ofertas de mayores espacios arrendables, por lo que la Gerencia de la Compañía considera el crecimiento de la economía para el crecimiento y desarrollo del negocio asociado al Centro Comercial.

Al 31 de diciembre, la Compañía presenta los pagos mínimos por renta mínima y variable esperado por los arrendamientos operativos correspondientes a los siguientes doce meses:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Renta mínima	247,513	256,158
Renta variable	28,843	25,163

El siguiente cuadro muestra total de pagos mínimos esperados por renta mínima que recibirá la compañía, correspondiente a los siguientes plazos:

	<u>Menos de 1</u> <u>año</u> S/000	<u>Entre 2 y 5</u> <u>años</u> S/000	<u>Mayor a 5</u> <u>años</u> S/000	<u>Total</u> S/000
<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>				
Renta mínima	<u>247,513</u>	<u>1,098,649</u>	<u>2,431,983</u>	<u>3,778,145</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>				
Renta mínima	<u>256,158</u>	<u>1,149,046</u>	<u>3,048,698</u>	<u>4,453,902</u>

- (i) Al 31 de diciembre de 2023, las adiciones de propiedades de inversión corresponden principalmente a las obras civiles realizadas en el Lote F para la implementación del nuevo centro financiero por S/6,600,000. En 2022 no se realizaron adiciones de propiedades de inversión significativas.

## 12 ACTIVO POR DERECHO DE USO Y PASIVO POR ARRENDAMIENTO

- a) Este rubro comprende los siguientes importes reconocidos en el estado de situación financiera:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
<b>Activo por derecho de uso</b>		
Equipos diversos	<u>3,780</u>	<u>6,143</u>
<b>Pasivos por arrendamientos</b>		
Relacionados a los derechos de superficie de parcelas (i)	319,637	313,152
Relacionados a equipos diversos	<u>3,701</u>	<u>5,906</u>
	<u>323,338</u>	<u>319,058</u>
Por su vencimiento:		
Parte corriente	17,210	14,527
Parte no corriente	<u>306,128</u>	<u>304,531</u>
	<u>323,338</u>	<u>319,058</u>

- (i) Corresponde a los derechos de superficie de las parcelas B, I, C, F y H, cuyos activos por derecho de uso asociados y aspectos de medición se muestran en la Nota 11.

b) El movimiento anual del pasivo por arrendamiento es como sigue:

	<u>2023</u> <u>S/000</u>	<u>2022</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	319,058	381,829
Gastos por intereses (Nota 25)	29,191	24,588
Remediación del pasivo por arrendamiento relacionado a las parcelas (Nota 11)	30,644	(29,850)
Pago de intereses	(29,191)	(24,588)
Pago de capital de arrendamiento	(18,392)	(21,914)
Diferencia en cambio	(7,972)	(11,007)
Saldo final	<u>323,338</u>	<u>319,058</u>

c) Al 31 de diciembre, el estado de resultados muestra los siguientes importes relativos a los arrendamientos:

	<u>2023</u> <u>S/000</u>	<u>2022</u> <u>S/000</u>
<b>Gasto por depreciación de los activos por derecho de uso</b>		
Unidades de transporte y equipos diversos	<u>2,362</u>	<u>1,630</u>
Gasto por intereses de pasivos por arrendamiento relacionado a unidades de transporte y equipos diversos (Nota 25)	<u>460</u>	<u>219</u>

d) La Compañía renta unidades de transporte y equipos diversos. Los contratos de renta suelen hacerse por periodos fijos de 2 años, pero pueden tener opciones de extensión de plazo.

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y de no arrendamiento. La Compañía asigna la contraprestación en el contrato a los componentes de arrendamiento y de no arrendamiento en función de sus precios independientes relativos. Los términos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen una amplia gama de términos y condiciones diferentes. Los contratos de arrendamiento no imponen ningún *covenant* aparte de la garantía en los activos arrendados que son mantenidos por el arrendador. Los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para fines de préstamo.

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso por la Compañía.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los pagos. Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando una tasa de interés incremental, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, la Compañía utiliza el promedio ponderado de las tasas del costo de deuda de las emisiones vigentes. El cálculo de la tasa de descuento se determina como el promedio ponderado de costo de capital de la Compañía, el cual se determina a través de los betas de mercado, tasas libres de riesgo, tasas de riesgo país y otros indicadores.

Los pagos de arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento a fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo incluyendo el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento y cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el período más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si la Compañía tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los activos por derecho de uso relacionados a las parcelas se miden posteriormente al valor razonable con cambios en resultados (Nota 11).

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden muebles y enseres.

### 13 INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA

Este rubro comprende:

	<u>Número de Acciones</u>	<u>Participación patrimonial</u> %	<u>Valor en libros</u>	
			<u>Al 31 de diciembre</u>	
			<u>2023</u>	<u>2022</u>
			<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Inversiones Castelar S.A.C.	<u>63,032,934</u>	<u>99.97</u>	<u>187,849</u>	<u>187,849</u>

Inversiones Castelar S.A.C. es una subsidiaria de la Compañía, la cual se dedica a la administración del Centro Comercial Boulevard de Asia, construido en un inmueble de su propiedad, con un área aproximada de 200,000 m2. Asimismo, cuenta con un banco de tierra de 130,000 m2. El centro comercial Boulevard de Asia, incluye 20 edificaciones distribuidas en tiendas, restaurantes, cines, discotecas, entre otros, y cuenta además con 11 obras complementarias que comprenden un helipuerto, cisternas de agua, veredas, una subestación eléctrica y un skate Park.

Esta subsidiaria fue adquirida en octubre de 2019 por S/157,626,000 (US\$46,940,403) obteniendo el control de esta última mediante la compra del 100% de sus acciones representativas de capital. Adicionalmente, este rubro incluye S/14,000,000 (US\$4,166,668) que corresponden a una capitalización de préstamos por cobrar, a esta subsidiaria, efectuada en el mes de diciembre de 2019.

Durante el año 2020 la Compañía transfirió el 0.10% de su participación en Inversiones Castelar S.A.C. a Crediplaza S.A.C. por S/20,615. En ese mismo año, la Compañía capitalizó cuentas por cobrar a Inversiones Castelar S.A.C. por S/5,093,562.

En abril de 2021 la Compañía capitalizó préstamos por cobrar más intereses a Inversiones Castelar por S/37,529,022.

La Compañía evalúa periódicamente si hay evidencia objetiva de que la inversión en subsidiaria se ha deteriorado. Si éste es el caso, se determina una pérdida por deterioro entre el valor recuperable de la subsidiaria y su valor en libros.

En 2023, la Gerencia de la Compañía identificó indicios de deterioro del valor de su inversión en subsidiaria y consideró apropiado realizar la prueba de deterioro. Al respecto, la Gerencia de la Compañía estimó que el valor recuperable de la inversión en subsidiaria excede a su importe en libros. En 2022, la Compañía reconoció, en el estado separado de resultados integrales en el rubro “Deterioro de inversión en subsidiaria”, una pérdida por deterioro de la inversión en su subsidiaria por S/26,379,000. Esta pérdida corresponde principalmente al incremento en la tasa de descuento y su impacto en la determinación del importe recuperable de la inversión en subsidiaria.

Los estados financieros de la subsidiaria muestran los siguientes saldos en activo, pasivo y patrimonio al 31 de diciembre. Asimismo, los ingresos y la utilidad neta por el periodo comprendido entre la fecha de adquisición y el 31 de diciembre, son como sigue:

<b><u>Al 31 de diciembre de 2023</u></b>	<b><u>Activo</u></b>	<b><u>Pasivo</u></b>	<b><u>Patrimonio</u></b>	<b><u>Ingresos</u></b>	<b><u>Resultado</u></b>
	<b><u>S/000</u></b>	<b><u>S/000</u></b>	<b><u>S/000</u></b>	<b><u>S/000</u></b>	<b><u>año</u></b>
					<b><u>S/000</u></b>
Inversiones Castelar S.A.C.	<u>233,530</u>	<u>93,184</u>	<u>140,346</u>	<u>13,281</u>	<u>140,346</u>
<b><u>Al 31 de diciembre de 2022</u></b>	<b><u>Activo</u></b>	<b><u>Pasivo</u></b>	<b><u>Patrimonio</u></b>	<b><u>Ingresos</u></b>	<b><u>Resultado</u></b>
	<b><u>S/000</u></b>	<b><u>S/000</u></b>	<b><u>S/000</u></b>	<b><u>S/000</u></b>	<b><u>año</u></b>
					<b><u>S/000</u></b>
Inversiones Castelar S.A.C.	<u>214,387</u>	<u>68,994</u>	<u>145,393</u>	<u>10,662</u>	<u>(10,675)</u>

## 14 INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS DIVERSOS

### a) Composición de saldo -

El movimiento del rubro instalaciones, mobiliario y equipos diversos y el de su correspondiente depreciación acumulada, por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y de 2022, ha sido como sigue:

	<u>Instalaciones</u>	<u>Unidades de</u> <u>transporte</u>	<u>Muebles</u> <u>y enseres</u>	<u>Equipos</u> <u>diversos</u>	<u>Obras en</u> <u>Curso</u>	<u>Total</u>
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
<b>Al 1 de enero de 2022:</b>						
Costo	6,506	158	2,058	16,170	-	24,892
Depreciación acumulada	(1,410)	(158)	(1,449)	(9,765)	-	(12,782)
Costo neto	<u>5,096</u>	<u>-</u>	<u>609</u>	<u>6,405</u>	<u>-</u>	<u>12,110</u>
<b>Año 2022</b>						
Costo neto al inicio	5,096	-	609	6,405	-	12,110
Adiciones	-	274	-	85	-	359
Retiros	-	-	-	(2,193)	-	(2,193)
Depreciación de retiro	-	-	-	1,047	-	1,047
Cargo por depreciación	(362)	(11)	(133)	(1,194)	-	(1,700)
Al 31 de diciembre de 2022	<u>4,734</u>	<u>263</u>	<u>476</u>	<u>4,150</u>	<u>-</u>	<u>9,623</u>
Costo	6,506	432	2,058	14,062	-	24,892
Depreciación acumulada	(1,772)	(169)	(1,582)	(9,912)	-	(12,782)
Al 31 de diciembre de 2022	<u>4,734</u>	<u>263</u>	<u>476</u>	<u>4,150</u>	<u>-</u>	<u>9,623</u>
<b>Año 2023</b>						
Costo neto al inicio	4,734	263	476	4,150	-	9,623
Adiciones	-	96	-	74	241	411
Cargo por depreciación	(363)	(72)	(103)	(915)	-	(1,453)
Al 31 de diciembre de 2023	<u>4,371</u>	<u>287</u>	<u>373</u>	<u>3,309</u>	<u>241</u>	<u>8,581</u>
Costo	6,506	529	2,058	14,136	241	23,470
Depreciación acumulada	(2,135)	(242)	(1,685)	(10,827)	-	(14,889)
Al 31 de diciembre de 2023	<u>4,371</u>	<u>287</u>	<u>373</u>	<u>3,309</u>	<u>241</u>	<u>8,581</u>

- b) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Gerencia de la Compañía efectuó una evaluación sobre el estado de uso de sus inmuebles y equipos, y no ha encontrado indicios de desvalorización en dichos activos por lo que en su opinión los valores en libros de los mismos son recuperables con las utilidades futuras que genere la Compañía.
- c) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía ha contratado pólizas de seguros Multiriesgo para la cobertura de todo riesgo de daño físico y lucro cesante, de sus propiedades de inversión e instalaciones, mobiliario y equipo, hasta por un valor de US\$397,435,742(US\$399,003,633 al 31 de diciembre de 2022). En opinión de la Gerencia, la cobertura de sus pólizas de seguros es consistente con la práctica del sector y cubren adecuadamente el riesgo de eventuales pérdidas por siniestros, considerando el tipo de activos que posee la Compañía.
- d) La depreciación de los ejercicios 2023 y 2022, ha sido asignada al costo del servicio inmobiliario (Nota 22).

## 15 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Facturas por pagar (a)	8,576	10,790
Provisiones diversas (b)	5,256	4,699
	<u>13,832</u>	<u>15,489</u>
Por su vencimiento:		
Parte corriente	13,832	15,430
Parte no corriente	-	59
Total	<u>13,832</u>	<u>15,489</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, comprenden principalmente las obligaciones con proveedores locales no relacionados, los saldos están denominados en moneda nacional y dólares estadounidenses, tienen vencimientos corrientes y no devengan intereses. La Compañía no ha otorgado garantías por dichas obligaciones. Asimismo, durante los años 2023 y 2022, la Compañía compensó cuentas por pagar comerciales y cuentas por cobrar comerciales por S/1,129,000 y S/7,968,000, respectivamente.
- (b) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, comprenden principalmente a gastos comunes por facturar, los cuales son regularizados en el mes posterior. Los conceptos por gastos comunes fueron y serán facturados durante los primeros meses de los años 2024 y 2023, respectivamente.

## 16 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Impuesto a las ganancias por pagar	6,911	32,946
Garantías de locatarios (a)	9,275	9,138
Provisiones para contingencias (b)	1,201	9,116
Remuneraciones por pagar	5,779	6,042
Participación de los trabajadores por pagar	6,408	7,022
Impuesto general a las ventas (c)	1,442	3,032
Otros menores	1,282	904
	<u>32,298</u>	<u>68,200</u>

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Por su vencimiento:		
Parte corriente	21,473	59,061
Parte no corriente	10,825	9,139
Total	<u>32,298</u>	<u>68,200</u>

Los conceptos que comprenden este rubro tienen vencimiento corriente y no corriente, no generan intereses y no se han otorgado garantías específicas por las mismas.

- (a) Corresponde a los depósitos en garantías otorgados por los locatarios del Centro Comercial. Las garantías se presentan a su valor nominal de las fechas en que se realizaron dichas transacciones. La Compañía no reconoce este pasivo financiero a su valor razonable en consideración a que dichos depósitos, son aplicados contra las últimas rentas de alquiler de los locatarios que se retiran del Centro Comercial, son de vencimiento no corriente.
- (b) Corresponde principalmente al registro de la provisión por acotaciones de la Administración Tributaria. Al respecto, en enero de 2023, la Compañía amortizó S/7,503,000 por acotaciones relacionadas al impuesto a las ganancias.

En opinión de los asesores legales de la Compañía, la provisión es suficiente y cubre el riesgo de desembolso futuro de la referida acotación.

- (c) Comprende el IGV pendiente por pagar del mes de diciembre de 2023, fue pagado en enero de 2024.

## 17 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Bonos Corporativos (a)	493,494	503,911
Préstamos bancarios (b)	136,285	149,376
Intereses por pagar	3,657	3,500
Costos transaccionales por devengar	(2,323)	(2,862)
	<u>631,113</u>	<u>653,925</u>

Al 31 de diciembre, la clasificación, de acuerdo con su vencimiento es como sigue:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Porción corriente:		
Préstamos bancarios	56,913	26,353
Intereses por pagar	3,657	3,500
Costos transaccionales por devengar	(665)	(1,085)
	<u>59,905</u>	<u>28,768</u>
Porción no corriente:		
Bonos Corporativos	493,494	503,911
Préstamos bancarios	79,372	123,023
Costos transaccionales por devengar	(1,658)	(1,777)
	<u>571,208</u>	<u>625,157</u>
	<u>631,113</u>	<u>653,925</u>

(a) Bonos Corporativos -

	<u>2023</u> <u>S/000</u>	<u>2022</u> <u>S/000</u>
Bonos corporativos -		
Primera emisión - Emisión de bonos en dólares estadounidenses por un importe original de US\$97,359,000 a una tasa de interés efectiva anual de 7.09375%, con vencimiento el 22 de diciembre de 2030.	361,494	371,911
Segunda emisión - Emisión de bonos en soles por un importe original de S/32,000,000 a una tasa de interés efectiva anual de 9.15625%, con vencimiento el 22 de diciembre de 2030.	32,000	32,000
Tercera emisión - Emisión de bonos en soles por un importe original de S/100,000,000 a una tasa de interés efectiva anual de 7.75%, con vencimiento el 22 de julio de 2031.	100,000	100,000
	<u>493,494</u>	<u>503,911</u>
Costos transaccionales por devengar	(863)	(984)
Intereses por pagar	2,301	2,321
	<u>494,932</u>	<u>505,248</u>

Estos bonos están garantizados, en virtud del contrato de fideicomiso de activos en garantía suscrito con La Fiduciaria S.A. sobre la parcela B, los inmuebles, las pólizas de seguro, los flujos de ejecución y los flujos por seguro (Nota 1-e).

En Junta General de Accionistas del 26 de agosto de 2015, se aprobaron los términos y condiciones generales para la emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos de Jockey Plaza Shopping Center S.A., hasta por un importe máximo de US\$150,000,000 y/o su equivalente en soles. En julio de 2016, la Compañía realizó la tercera emisión de Bonos Corporativos por S/100,000,000, con un plazo de vencimiento de 15 años, con amortización del principal de forma trimestral en veinte pagos iguales a partir del 22 de octubre de 2026 y hasta la fecha de redención. En diciembre de 2015, la Compañía realizó la primera y segunda emisión de Bonos Corporativos por US\$97,359,000 y S/32,000,000, con un plazo de vencimiento de 15 años, correspondientes a la primera y segunda emisión, respectivamente. La amortización del principal de los bonos se realizará en forma trimestral en veinte pagos iguales, a partir del 22 de marzo de 2026 y hasta la fecha de redención.

Las emisiones están garantizadas específicamente con el Fideicomiso de Administración en Garantía sobre la Parcela B. Para este propósito, en octubre del 2015 la Compañía firmó con La Fiduciaria S.A. un contrato de Fideicomiso de Administración en Garantía, cuyo objeto fue la Constitución de un Patrimonio Fideicometido conformado por i) el derecho de superficie de la Parcela B, ii) los inmuebles edificados sobre la superficie de la Parcela B, iii) las pólizas de seguro, iv) los flujos de la ejecución; y, v) los flujos por seguros; con el fin de respaldar el cumplimiento de las cuotas e intereses de dichos bonos. Todos los puntos anteriores de acuerdo con los términos establecidos en el contrato de fideicomiso.

La Compañía debe cumplir, hasta el vencimiento y cancelación de los bonos corporativos, con determinadas obligaciones y cláusulas restrictivas. Entre las principales obligaciones se encuentran el mantener ciertos ratios financieros como:

- (i) Mantener un índice de EBITDA / la suma de Amortización e Intereses mayor a 1.5x a partir del año 2015;
- (ii) Mantener un índice Deuda Financiera / Patrimonio menor a 1.6x para el año 2015 en adelante;
- (iii) Ratio de Cobertura de Obligaciones Garantizadas mayor o igual a 1.2x.

Para efectos del cálculo de estos ratios, se deben considerar los siguientes puntos:

- EBITDA significa la utilidad operativa (o pérdida operativa, de ser el caso) según consta en los estados financieros separados de la Compañía, más (en la medida que se hayan deducido al determinar la utilidad operativa) los (a) gastos por depreciación de activos fijos; y los (b) gastos por amortización de intangibles. Esta definición no incluye los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión incluido en la utilidad operativa. Para ello se utilizarán las cifras acumuladas del estado de ganancias y pérdidas de los últimos doce meses.
- Amortización: es el monto pagado en los últimos doce meses por concepto de amortización de la deuda financiera de la Compañía, excepto por los montos pagados en el marco de refinanciaci3nes de Deuda Financiera de la Compañía.
- Intereses: es el monto pagado en los últimos doce meses por concepto de intereses de la deuda financiera de la Compañía.
- Patrimonio: es el monto que figura como patrimonio en el estado de situaci3n financiera de la Compañía, cuando corresponda.
- El ratio de cobertura de obligaciones garantizadas ser3 calculado de la siguiente manera: (valor de la "Propiedad de Inversi3n" que corresponde a la Superficie Parcela B -m3s el valor de cualquier otro activo que sea transferido en dominio fiduciario al Fideicomiso de Activos que figure en los estados financieros separados de la Compañía m3s el valor comercial de las Garantías Específicas distintas al Fideicomiso de Activos) valor de las Obligaciones Garantizadas.

Para estos efectos, se entiende por "Propiedad de Inversi3n" a la l3nea del mismo nombre que se encuentra en el activo de los estados financieros separados de la Compañía. Las Propiedades de Inversi3n est3n conformadas por los derechos de superficie sobre los terrenos, as3 como las edificaciones y construcciones del Centro Comercial.

Para el caso espec3fico del Ratio de Cobertura de Obligaciones Garantizadas se debe considerar s3lo el valor de la Parcela B que la Compañía detalla en sus estados financieros separados.

El 15 de febrero de 2024 conforme a lo establecido en el contrato marco de emisi3n del programa de bonos corporativos, la Gerencia de la Compañía inform3 los siguientes valores para los ratios financieros enunciados anteriormente: (i)3.36, (ii)1.02 y (iii)1.46, respectivamente; en base a informaci3n financiera al 31 de diciembre de 2023 preparada por la Gerencia de la Compañía.

(b) Préstamo bancarios -

Al 31 de diciembre, el detalle de los préstamos bancarios es como sigue:

<u>Institución</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		<u>%</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Banco Santander del Perú (i)	2027	8.17%	37,130	38,200
Banco de Crédito del Perú (i)	2027	8.17%	37,130	38,200
Banco Santander del Perú (i)	2027	5.15 % + SOFR 3M	14,357	22,920
Banco de Crédito del Perú (i)	2027	5.15 % + SOFR 3M	14,357	22,920
Banco Santander del Perú (ii)	2025	5.90%	16,165	24,946
Banco de Crédito del Perú (iii)	2024	8.50%	8,354	-
Banco de Crédito del Perú (iv)	2024	6.80%	8,354	-
Banco GNB Perú	2023	6.00%	438	2,190
			<u>136,285</u>	<u>149,376</u>

- (i) En junio de 2022, la Compañía re-perfiló el contrato de préstamo sindicado con el Banco Santander del Perú y Banco de Crédito del Perú, adquirido en diciembre de 2020 por US\$40,600,000, mediante la pre cancelación del préstamo y desembolso de uno nuevo por un monto de capital por US\$40,000,000, con un vencimiento hasta el año 2027 y con nuevas tasas de intereses.

En setiembre de 2022, la Compañía realizó una amortización voluntaria de US\$8,000,000 del préstamo sindicado que mantiene con el Banco Santander del Perú y Banco de Crédito del Perú, el cual tenía un saldo de capital de US\$40,000,000. Con esta amortización, el saldo del capital pendiente de pago de este préstamo fue de US\$32,000,000.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía mantiene un saldo de capital de US\$27,733,333, con una porción de este préstamo a tasa fija, correspondiente a US\$20,000,000 y una porción a tasa variable por US\$7,733,333.

La Compañía debe cumplir, hasta el vencimiento y cancelación de los préstamos con el Banco de Crédito del Perú y Banco Santander, con determinados ratios financieros como:

- Mantener un índice de EBITDA / la suma de Amortización e Intereses mayor a 1.5x.
- Mantener un índice Deuda Financiera / Patrimonio menor a 1.6x.
- Ratio de Cobertura de Obligaciones Garantizadas mayor o igual a 1.2x.

El cumplimiento de las obligaciones y cláusulas restrictivas es supervisado por la Gerencia de la Compañía. En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, la Compañía ha cumplido con todas las obligaciones y cláusulas restrictivas derivadas de los financiamientos.

- (ii) En setiembre de 2023, la Compañía firmó un contrato de préstamo con el Banco de Crédito del Perú por US\$2,250,000, con vencimiento en agosto de 2024.
- (iii) En diciembre de 2023, la Compañía firmó un contrato de préstamo con el Banco de Crédito del Perú por US\$2,250,000, con vencimiento en diciembre del 2024.
- (iv) En junio de 2021, la Compañía firmó un contrato de préstamo con el Banco Santander del Perú por US\$7,800,000, el cual fue destinado principalmente a la cancelación de los préstamos adquiridos con el mismo Banco Santander del Perú por US\$6,000,000 y US\$4,000,000 en abril y octubre de 2019, respectivamente; y se viene amortizando de manera mensual.

(c) A continuación se detalla el vencimiento de la porción no corriente de la deuda al 31 de diciembre:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	S/000	S/000
2024	-	40,880
2025	39,228	40,374
2026	114,910	118,123
2027	106,352	108,811
2028	98,577	100,661
2029 en adelante	212,141	216,308
	<u>571,208</u>	<u>625,157</u>

(d) Al 31 de diciembre, el valor en libros y el valor razonable de los bonos corporativos y préstamos bancarios es como sigue:

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	S/000	S/000	S/000	S/000
Bonos corporativos	494,932	505,248	513,783	502,873
Préstamos bancarios	136,181	148,677	138,773	154,690
	<u>631,113</u>	<u>653,925</u>	<u>652,556</u>	<u>657,563</u>

Los valores razonables de las obligaciones financieras de vencimiento corriente se aproximan a sus valores en libros dado que el impacto de su descuento no es significativo. Los valores razonables se basan en flujos de efectivo descontados usando la tasa de endeudamiento de mercado de 7.53% y 7.42% en dólares estadounidenses (6.86% en dólares estadounidenses y 8.55% en soles al 31 de diciembre de 2022) para los préstamos bancarios y las tasas de renta fija de 6.53%, 6.81% y 6.37% para los flujos descontados para los bonos emitidos (7.29%, 7.75% y 8.65% al 31 de diciembre de 2022).

(e) A continuación, se muestra el movimiento anual de las obligaciones financieras:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	S/000	S/000
Saldo inicial	653,925	720,025
Préstamos bancarios recibidos	16,771	150,600
Compensaciones de préstamos de terceros	-	(1,890)
Amortización de préstamos bancarios	(25,784)	(190,849)
Intereses devengados (Nota 25)	49,402	49,886
Intereses pagados	(48,137)	(48,192)
Costos transaccionales por devengar	(2,396)	(2,862)
Diferencia de cambio	(12,668)	(22,793)
Saldo final	<u>631,113</u>	<u>653,925</u>

## 18 INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Ingresos diferidos por derecho de llave y permanencia	4,469	4,018
Ingresos diferidos por rentas	3,670	570
Otros menores	3	85
	<u>8,142</u>	<u>4,673</u>
Por su vencimiento:		
Parte corriente	5,114	2,853
Parte no corriente	3,028	1,820
Total	<u>8,142</u>	<u>4,673</u>

Los ingresos diferidos corresponden principalmente a las rentas y los derechos de llave y permanencia de los locatarios cobrados por adelantado al inicio del contrato de arrendamiento. Ambos ingresos serán devengados durante los próximos ejercicios de acuerdo con la duración de los contratos de alquiler.

## 19 IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO

El movimiento en el impuesto a las ganancias y la descripción de las diferencias temporales que le dieron origen es como sigue:

	<u>Saldo</u> <u>inicial</u> S/000	<u>Resultado</u> <u>del año</u> S/000	<u>Saldo</u> <u>final</u> S/000
<b>Año 2023</b>			
Diferencias temporales			
Activos (pasivo):			
Activos por derecho de uso	89,853	533	90,386
Pasivo por arrendamiento	(89,822)	(2,625)	(92,447)
Mayor valor de propiedades de inversión	(298,756)	15,037	(283,719)
Intereses activados	(483)	40	(443)
Límite de Gasto Financiero- EBITDA	10,072	(10,072)	-
Deterioro de inversión en subsidiaria	7,782	-	7,782
Provisiones diversas y otros menores	15,765	2,730	18,495
	<u>(265,589)</u>	<u>5,643</u>	<u>(259,946)</u>
<b>Año 2022</b>			
Diferencias temporales			
Activos (pasivo) :			
Activo por derecho de uso	106,654	(16,801)	89,853
Pasivo por arrendamiento	(109,170)	19,348	(89,822)
Mayor valor de propiedades de inversión	(314,316)	15,560	(298,756)
Intereses activados	(598)	115	(483)
Límite de Gasto Financiero- EBITDA	4,308	5,764	10,072
Pérdida tributaria	3,322	(3,322)	-
Deterioro de inversión en subsidiaria	-	7,781	7,781
Provisiones diversas y otros menores	15,886	(120)	15,766
	<u>(293,914)</u>	<u>28,325</u>	<u>(265,589)</u>

La mayor parte del impuesto a la renta diferido se revertirá luego de los 12 meses, debido a que corresponden al valor razonable de las propiedades de inversión que se espera se realicen en el largo plazo.

La conciliación de la tasa efectiva se encuentra en la Nota 26.c.

## 20 PATRIMONIO

### a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital emitido, suscrito y pagado de la Compañía está representado por 206,525,739 acciones comunes, a un valor nominal de S/1 por cada acción.

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, la estructura de participación accionaria de la Compañía es como sigue:

<b>Participación individual en el capital</b>	<b>Número de accionistas</b>	<b>Total de participación %</b>
Hasta 1.00	2	0.85
Entre 1.01 y 50.00	1	21.07
De 50.01 a más	1	78.08
	<u>4</u>	<u>100.00</u>

### b) Reserva legal -

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, se requiere constituir una reserva legal con la transferencia de no menos del 10% de la utilidad neta anual hasta alcanzar el 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades no distribuidas o reservas de libre disposición, la reserva legal podrá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios posteriores. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición. Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, la Compañía ha alcanzado el tope máximo establecido por ley.

### c) Resultados acumulados -

En Junta General de Accionistas, de fecha 26 de enero de 2023, se acordó aprobar la distribución de dividendos correspondiente a los resultados del ejercicio económico 2015, por la suma de US\$1,000,000 equivalente a S/3,900,000, cuyo importe por acción es de S/0.02, los cuales fueron pagados en los meses de enero y febrero de 2023.

En Junta General de Accionistas, de fecha 13 de junio de 2023, se acordó aprobar la distribución de dividendos correspondiente a los resultados del ejercicio económico 2015, por la suma de US\$3,000,000 equivalente a S/10,974,000, cuyo importe por acción es de S/0.05, los cuales fueron pagados en los meses de junio y julio de 2023.

En Junta General de Accionistas, de fecha 27 de setiembre de 2023, se acordó aprobar la distribución de dividendos correspondiente a los resultados del ejercicio económico 2015, por la suma de US\$1,500,000 equivalente a S/5,680,500, cuyo importe por acción es de S/0.03, los cuales fueron pagados en los meses de setiembre y octubre de 2023.

En Junta General de Accionistas, de fecha 18 de diciembre de 2023, se acordó aprobar la distribución de dividendos correspondiente a los resultados del ejercicio económico 2015, por la suma de US\$2,000,000 equivalente a S/7,542,000 cuyo importe por acción es de S/0.03, los cuales fueron pagados en los meses de diciembre y enero de 2023 y 2024, respectivamente.

En Junta General de Accionistas, de fecha 11 de enero de 2022, se acordó aprobar la distribución de dividendos correspondiente a los resultados del ejercicio económico 2015, por la suma de US\$2,800,000 equivalente a S/11,012,400, cuyo importe por acción es de S/1.00, los cuales fueron pagados en los meses de enero y febrero de 2022.

En Junta General de Accionistas, de fecha 9 de marzo de 2022, se acordó aprobar la distribución de dividendos correspondientes a los resultados del ejercicio económico 2015, por la suma de US\$4,000,000 equivalente a S/14,944,000, cuyo importe por acción es de S/1.00, los cuales fueron pagados en los meses de marzo y abril de 2022.

En Junta General de Accionistas, de fecha 8 de junio de 2022, se acordó aprobar la distribución de dividendos correspondientes a los resultados del ejercicio económico 2015, por la suma de US\$3,000,000 equivalente a S/11,265,000, cuyo importe por acción es de S/1.00, los cuales fueron pagados en los meses de junio y julio de 2022.

En Junta General de Accionistas de fecha, 13 de diciembre de 2022, se acordó aprobar la distribución de dividendos correspondientes a los resultados del ejercicio económico 2015, por la suma de US\$2,000,000 equivalente a S/7,680,000, cuyo importe por acción es de S/1.00, los cuales fueron pagados en el mes de diciembre de 2022.

Los dividendos que se distribuyen a accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas están afectos a las tasas del 6.8% (utilidades de 2015 y 2016) y 5.00% (utilidades del 2017 en adelante) por concepto del impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por la Compañía.

## 21 INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE LOCALES Y RECUPERACIÓN DE GASTOS DE OPERACIÓN

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Operaciones con terceros -		
Arrendamiento de locales	232,502	224,656
Recuperación de gastos comunes y fondo de promoción	73,984	67,470
Administración de la playa de estacionamiento	21,731	18,855
Ingresos por publicidad	11,449	11,786
Arrendamiento de lote I	1,844	2,155
Otros	1,015	888
	<u>342,525</u>	<u>325,810</u>
Operaciones con partes relacionadas -		
Arriendo de locales, espacios para eventos y otros, Nota 9(b)	2,806	2,751
	<u>345,331</u>	<u>328,561</u>

## 22 COSTOS DEL SERVICIO INMOBILIARIO

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Operaciones con terceros -		
Gastos comunes y fondo de promoción (a)	97,500	87,519
Cambios en el valor razonable de activos por derecho de uso (b) , (Nota 11-c y d)	21,364	39,583
Parking y otros (c)	8,318	11,460
Depreciación de activos por derecho de uso, (Nota 12-c)	2,362	1,630
Depreciación, (Nota 14)	1,453	1,700
Amortización	549	460
Servicios de auditoría financiera	241	229
Servicios de asesorías (d)	192	65
	<u>131,979</u>	<u>142,646</u>
Operaciones con partes relacionadas -		
Gastos comunes y otros, Nota 9(b)	382	209
	<u>132,361</u>	<u>142,855</u>

- (a) Comprende los gastos efectuados para la operatividad del Centro Comercial entre los cuales incluyen los gastos de personal, administrativos, mantenimiento, seguridad, energía y agua, entre otros.
- (b) Al 31 de diciembre de 2023, corresponde a la pérdida del valor razonable de los activos por derecho de uso por las parcelas "B", "I" y "C1-BI" y "F" y "H" por S/17,096,031, S/687,856, S/905,350 y S/1,696,520 y por S/977,878. Al 31 de diciembre de 2022, corresponde a la pérdida del valor razonable de los activos por derecho de uso por las parcelas "B", "I" y "C1-BI" y "F", por S/33,000,838, S/1,320,153, S/1,456,275 y S/2,845,789 y por S/959,679.
- (c) Comprenden gastos relacionados al parking, mall media y YoY Lima Box Park.
- (d) Comprende principalmente otros servicios de asesorías contratados con Pricewaterhousecoopers S. Civil de R.L.

## 23 GASTOS DE OPERACIÓN

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Gastos de personal	2,955	2,602
Servicios prestados por terceros (a)	8,359	11,641
Tributos (b)	10,145	10,896
Provisión de cobranza dudosa (Notas 8)	1,611	1,717
Otros menores	63	191
	<u>23,133</u>	<u>27,047</u>

- (a) Los servicios prestados por terceros comprenden principalmente servicios de asesorías y actividades complementarias de promoción y publicidad.
- (b) Los tributos comprenden principalmente el impuesto predial y arbitrios municipales.

## 24 OTROS INGRESOS Y GASTOS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
<b>Otros ingresos -</b>		
Ingresos por gastos reembolsables	2,495	2,548
Recupero de provisión de cobranza dudosa (Notas 8, 9 y 10)	676	2,968
Ingresos reembolsables a partes relacionadas, (Nota 9-b)	2,370	59
Otros menores	7,237	8,615
	<u>12,778</u>	<u>14,190</u>
<b>Otros gastos -</b>		
Gastos reembolsables	(2,495)	(2,548)
Otros menores	(7,488)	(9,622)
Gastos reembolsables a partes relacionadas, Nota 9-b	(2,370)	(59)
	<u>12,353</u>	<u>12,229</u>

## 25 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
<b>Ingresos financieros -</b>		
Intereses de préstamos otorgados a partes relacionadas (Nota 9- b)	5,103	3,368
Instrumentos financieros derivados	-	2,604
Intereses por depósitos a plazo	3,121	1,362
Otros menores	2,324	2,405
	<u>10,548</u>	<u>9,739</u>
<b>Gastos financieros -</b>		
Intereses de obligaciones financieras, Nota 17(f)	49,402	49,886
Intereses de pasivos por arrendamiento relacionado a unidades de transporte y equipos diversos, Nota 12(b)	460	219
Intereses de pasivos por arrendamiento relacionado a los derechos de superficie de parcelas, Nota 11(c)	28,731	24,369
Instrumentos financieros derivados	1,296	-
Impuestos a las transacciones financieras y otros menores	4,597	5,007
	<u>84,486</u>	<u>79,481</u>

## 26 IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Corriente	35,887	39,418
Diferido	(5,643)	(28,325)
Ajuste de años anteriores (*)	(9,845)	-
Total	<u>20,399</u>	<u>11,093</u>

- (\*) Corresponde al ajuste del Límite del gasto financiero - EBITDA en la provisión del impuesto a las ganancias corriente del periodo 2022.

- b) La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a las ganancias de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros separados, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente. La tasa del impuesto a las ganancias del año 2023 y 2022 ha sido fijada en 29.5%.

En consecuencia, la materia imponible ha sido determinada como sigue al 31 de diciembre:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	62,954	21,557
Más: Participación de los trabajadores	6,403	7,022
Utilidad antes de participación de los trabajadores e impuesto a las ganancias	<u>69,357</u>	<u>28,579</u>
Más (menos) :		
- Partidas temporales	52,951	112,129
- Gastos no deducibles	5,745	4,013
- Pérdida Tributaria Compensable - Sistema "B"	-	(4,078)
Base de cálculo de la participación de los trabajadores	<u>128,053</u>	<u>140,643</u>
Participación de los trabajadores (5%)	<u>(6,403)</u>	<u>(7,022)</u>
Materia imponible del impuesto a las ganancias	<u>121,650</u>	<u>133,621</u>
Impuesto a las ganancias corriente	<u>35,887</u>	<u>39,418</u>

- c) El impuesto a las ganancias sobre la utilidad antes de impuestos difiere del monto teórico que hubiera resultado de aplicar la tasa del impuesto a los ingresos de la Compañía, como sigue:

	<u>2023</u> S/000	%	<u>2022</u> S/000	%
Utilidad/ Pérdida antes de impuesto a las ganancias	<u>62,954</u>	<u>100.00</u>	<u>21,557</u>	<u>100.00</u>
Impuesto calculado aplicando tasa teórica	18,571	29.50	6,359	29.50
Efecto de gastos no deducibles	1,695	2.69	1,184	5.49
Ajuste al impuesto a las ganancias	<u>133</u>	<u>0.21</u>	<u>3,550</u>	<u>16.47</u>
Ingreso por impuesto a las ganancias	<u>20,399</u>	<u>32.40</u>	<u>11,093</u>	<u>51.46</u>

d) La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el impuesto a las ganancias determinado por la Compañía en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente, encontrándose abiertos a fiscalización las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias de los años 2018 al 2023, y del impuesto general a las ventas de los años 2018 al 2023 inclusive. El año 2018 se encuentra en proceso de fiscalización.

e) Marco regulatorio -

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2023 no se han presentado cambios significativos al régimen de Impuesto a la Renta en el Perú, que tuvieran efectos en estos estados financieros. Las normas e interpretaciones vigentes al 31 de diciembre de 2023 han sido consideradas por la Gerencia en la preparación de los estados financieros.

Para el ejercicio 2023 las principales modificaciones que serán de aplicación son:

- El Decreto Legislativo No.1529, con vigencia desde el 1 de abril de 2022, modifica el T.U.O de la Ley para la Lucha contra la Evasión y para la Formalización de la Economía (“Ley de bancarización”), estableciendo que la obligación de contar con medios de pago comprende aquellas obligaciones que se cumplan mediante el pago de sumas de dinero cuyo importe sea superior a S/2,000 o US\$500. Adicionalmente, establece que se entiende cumplida dicha obligación en el caso de pagos canalizados a través de entidades no domiciliadas en operaciones de comercio exterior, de adquisición de predios y acciones; y, se incorpora la obligación de comunicar de forma previa a la SUNAT cuando el pago se realice a favor de un tercero designado por el acreedor, proveedor del bien y/o prestador del servicio.
- Mediante Decreto Supremo No.319-2023-EF se aprobó el reglamento del procedimiento de atribución de la Condición de Sujeto Sin Capacidad Operativa (SSCO) el cual tiene la finalidad de establecer las normas reglamentarias y complementarias necesarias para la aplicación del Decreto Legislativo No.1532. A partir del 1 de enero de 2023 no será deducible como costo/gasto los comprobantes de pago emitidos por contribuyentes que a la fecha de emisión del comprobante tengan la condición de sujeto sin capacidad operativa.
- Mediante Decreto Supremo No.320-2023-EF se aprobó el reglamento del Decreto Legislativo No.1535 que regula la calificación de los sujetos que deben cumplir obligaciones administradas y/o recaudadas por la Administración Tributaria, conforme a un perfil de cumplimiento, así como los efectos del mismo.

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

f) 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 precios de transferencia por las operaciones con partes relacionadas y/o paraísos fiscales, para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente. Con base en el análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2023.

g) El Impuesto Temporal a los Activos Netos grava a los generadores de ganancias de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a las Ganancias. La tasa del impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos netos que excedan S/1 millón. El monto efectivamente pagado podrá utilizarse como crédito contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a las Ganancias o contra el pago de regularización del Impuesto a las ganancias del ejercicio gravable al que corresponda.

## **27 COMPROMISOS Y GARANTÍAS OTORGADAS**

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía no ha otorgado garantías. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía otorgó una fianza por S/4,744,000, respectivamente a favor de la Superintendencia Nacional de Aduana y Administración Tributaria para garantizar el pago de la deuda tributaria materia de aplazamiento y fraccionamiento, presentada el 22 de agosto de 2020, que se otorgó al amparo de lo establecido en el Decreto Legislativo No.1487, aprobado mediante Decreto Supremo No.155-2020-EF y la Resolución de Superintendencia No.113-2020/SUNAT.

## **28 CONTINGENCIAS**

La Compañía mantiene pendientes de resolución los siguientes procesos tributarios pendientes de resolución, por los cuales la Gerencia considera que el resultado de estos será favorable para la Compañía:

- (a) Proceso Contencioso Administrativo contra Resolución del Tribunal Fiscal y diversas Resoluciones de Determinación y Resoluciones de Multa por concepto del impuesto a las ganancias e impuesto general a las ventas del período 2001. El monto total de estas acotaciones y multas asciende aproximadamente a S/13,839,000. Dicho importe fue pagado y registrado como gasto en años anteriores. A la fecha de los estados financieros separados, se encuentra pendiente la emisión de la sentencia por parte del Vigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Contencioso Administrativo con Subespecialidad en temas tributarios y aduaneros.
- (b) Proceso Contencioso Administrativo contra Resolución del Tribunal Fiscal y contra diversas Resoluciones de Determinación y de Multa de la SUNAT por concepto de impuesto general a las ventas del período 2004 directamente relacionado al adelanto del derecho de superficie al Jockey Club del Perú en arbitraje, por un monto total aproximado de S/458,000. Dicho importe fue pagado y registrado como gasto en años anteriores. A la fecha de los estados financieros separados, el expediente se encuentra concluido con un resultado favorable en el extremo de la inaplicación de los intereses moratorios generados fuera de los plazos legales para resolver.
- (c) Demanda Contencioso Administrativa contra Resolución del Tribunal Fiscal No.8013-1-2016, referida al impuesto a las ganancias del ejercicio gravable 2005 de la empresa Centros Comerciales, que fue absorbida por la Compañía, que: (i) confirmó los reparos por "servicios de auditoría no devengados en el ejercicio 2005" y "depósito en garantía enviado al gasto"; y, (ii) dejó sin efecto el reparo por "Gastos de controller". El 24 de enero de 2017, SUNAT emitió la Resolución de Intendencia en cumplimiento del mandato del Tribunal Fiscal, re - liquidando la deuda. La citada resolución fue apelada por la Compañía, mediante recurso interpuesto el 21 de febrero de 2017. El 29 de agosto de 2017, el Tribunal Fiscal emitió la RTF 7250-1-2017, mediante la cual confirmó los reparos contenidos en la Resolución de Intendencia No.0150150001481. Contra dicha RTF, el 20 de octubre de 2017, la Compañía ha interpuesto una Demanda Contencioso Administrativa ante el Poder Judicial. El monto total de las acotaciones ascendía aproximadamente a S/696,699, cuyo monto fue pagado por la Compañía en octubre de 2018. A la fecha de los estados financieros separados, el expediente se encuentra concluido con resultado favorable en el extremo de la inaplicación de los intereses moratorios generados fuera de los plazos legales para resolver.
- (d) Recurso de Apelación contra Resolución de Intendencia No.0150140012256, que declaró fundada, en parte, la reclamación interpuesta por la Compañía contra las Resoluciones de Determinación y de Multa emitidas por concepto del impuesto a las ganancias del ejercicio gravable 2011. A la fecha de los estados financieros separados, este procedimiento se encuentra pendiente de ser resuelto.

- (e) Recurso de Apelación contra Resolución de Intendencia No.0150140012469, que declaró infundada la reclamación interpuesta por la Compañía contra las Resoluciones de Determinación y de Multa emitidas por concepto de los pagos a cuenta y el pago de regularización del impuesto a las ganancias del ejercicio gravable 2012. A la fecha de los estados financieros separados, este procedimiento se encuentra pendiente de ser resuelto.
- (f) Recurso de Apelación contra la Resolución No.4070140000716, mediante la cual la SUNAT resolvió declarar infundada la reclamación interpuesta por la Compañía contra las Resoluciones de Determinación y multa emitidos por concepto del Impuesto a la Renta del ejercicio gravable 2016; así como los pagos a cuenta del Impuesto a la Renta por los periodos de enero a diciembre del ejercicio gravable 2016, mediante los cuales se formuló los siguientes reparos: i) Reparó a la base imponible por ingresos por Derecho de Llave; y, ii) Reparó al coeficiente aplicable, que comprende la determinación realizada por la Administración Tributaria en base a los ejercicios 2014 y 2015 y la inclusión de la ganancia de diferencia de cambio en el denominador. A la fecha de los estados financieros separados, el recurso de apelación se encuentra pendiente de ser resuelto por el Tribunal Fiscal.
- (g) Recurso de Apelación contra la Resolución de Intendencia No.4070140000760, mediante la cual se declaró infundado el recurso de reclamación contra las Resoluciones de Determinación y Multa i) por concepto de Impuesto a la Renta 2017 y por la base imponible de los pagos a cuenta de enero a diciembre del 2017; y, ii) Reparó al coeficiente aplicable a los pagos a cuenta de enero a diciembre 2017. A la fecha de los estados financieros separados, el recurso de apelación se encuentra pendiente de ser resuelto por el Tribunal Fiscal.

## **29 EVENTOS POSTERIORES**

Con fecha 1 de marzo de 2024, la Junta General de Accionistas de la Compañía, acordó aprobar la distribución de dividendos correspondientes a los resultados del ejercicio económico 2015, por la suma de S/7,564,000.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2023 y a la fecha de aprobación de los estados financieros separados, no han ocurrido otros eventos, en adición al mencionado en el párrafo precedente, que requiera ajustar las partidas de los estados financieros separados de 2023 o ser revelados en sus notas.