

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO
DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y POR LOS SEIS MESES
TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS 30 DE JUNIO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021, Y POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

CONTENIDO	Página
Estado consolidado intermedio condensado de situación financiera al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021	3
Estado consolidado intermedio condensado de resultados por los seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021	4
Estado consolidado intermedio condensado de resultados integrales por los seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021	5
Estado consolidado intermedio condensado de cambios en el patrimonio por los seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021	6
Estado consolidado intermedio condensado de flujos de efectivo por los seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021	7
Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados por los años terminados el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021	8 - 19

S/000 = Miles de soles
S/ = Sol
US\$ = Dólar estadounidense

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVOS

		Al 30 de junio de	Al 31 de diciembre de
Nota		2022	2021
		S/000	S/000
Activo corriente			
		214,552	233,189
	3	158,180	293,708
		63,778	68,775
		356	245
	4	394,389	358,017
		6,495	3,012
		<u>837,749</u>	<u>956,946</u>
Activo no corriente			
	3	739,397	708,044
		14,919	16,261
		1,210	1,211
		142,009	155,243
		32,078	34,989
	6	3,385,254	3,547,937
		29,990	13,251
		11,589	10,692
		25,833	19,599
		<u>4,382,280</u>	<u>4,507,227</u>
Total activos		<u><u>5,220,029</u></u>	<u><u>5,464,173</u></u>

PASIVO Y PATRIMONIO

		Al 30 de junio de	Al 31 de diciembre de
Nota		2022	2021
		S/000	S/000
Pasivo corriente			
	7	326,772	506,368
		222,261	357,427
		14	254
		1,931	1,622
		74,158	80,436
		27,397	19,924
		<u>652,534</u>	<u>966,031</u>
Pasivo no corriente			
	7	1,104,023	1,059,952
		163,454	40,362
		31,324	14,744
		254	-
		618,250	652,715
		<u>1,917,304</u>	<u>1,767,773</u>
		<u>2,569,838</u>	<u>2,733,804</u>
Patrimonio			
	9	577,245	577,245
		507,736	507,736
		146,281	146,480
		2,270	2,270
		4,925	(7,374)
		1,342,587	1,431,537
		2,581,044	2,657,894
		69,146	72,475
		<u>2,650,191</u>	<u>2,730,369</u>
Total pasivos y patrimonio		<u><u>5,220,029</u></u>	<u><u>5,464,173</u></u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 19 forman parte de los estados financieros consolidados intermedios condensados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO DE RESULTADOS
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO 2022 Y 2021

	Nota	Por los seis meses terminados el	
		30 de junio de	
		2022	2021
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales		57,297	102,524
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales		48,881	55,605
Ingreso por venta de lotes industriales		19,779	45,196
Ingresos por administración de inmuebles		17,784	16,306
Ingresos por intereses de venta de lotes		44,875	34,033
Otros ingresos operativos		8,351	
Total ingresos		<u>216,886</u>	<u>253,664</u>
Costo de venta de lotes residenciales	4	(24,814)	(44,501)
Costo de venta de macrolotes	4	(5,569)	-
Costo de arrendamiento y servicios		(4,740)	(4,676)
Costo de venta de lotes industriales		(12,013)	(29,508)
Costo de administración de inmuebles		(13,703)	(12,532)
Total costo de venta		<u>(60,840)</u>	<u>(91,217)</u>
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		-143,047	83,500
Utilidad bruta		<u>12,999</u>	<u>245,947</u>
Gastos de venta	10	(34,057)	(27,917)
Gastos de administración	10	(52,159)	(45,387)
Otros ingresos		5,315	3,663
Otros gastos		(8,396)	(11,243)
Utilidad operativa		<u>-76,298</u>	<u>165,064</u>
Ingresos financieros		2,256	7,729
Gastos financieros		(51,208)	(50,220)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos		5,271	(2,540)
Diferencia en cambio, neta		33,971	(54,891)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		(86,008)	65,141
Gasto por impuesto a las ganancias		22,237	(26,036)
Utilidad del año		<u>-63,771</u>	<u>39,105</u>
Utilidad atribuible a:			
Propietarios a la controlante		-62,459	38,810
Participación no controlante		-1,312	295
		<u>-63,771</u>	<u>39,105</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 19 forman parte de los estados financieros consolidados intermedios condensados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO 2022 Y 2021

	Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	S/000	S/000
Utilidad del año	(63,771)	39,105
Otros resultados integrales:		
Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados		
Cambio en valor de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuesto a la renta diferido	-	-
Otros resultados integrales	12,298	(341)
Resultado integral total del ejercicio, neto de impuestos	<u>(51,473)</u>	<u>43,038</u>
Resultados integrales atribuibles a:		
Propietarios de la Compañía	(50,161)	42,744
Participación no controlante	(1,312)	294
	<u>(51,473)</u>	<u>43,038</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 19 forman parte de los estados financieros consolidados intermedios condensados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO 2022 Y 2021

Atribuible a la participación controlante de la Compañía

	<u>Capital emitido</u> S/	<u>Capital adicional</u> S/	<u>Otras Reservas</u> S/	<u>Reservas</u> S/	<u>Resultados no realizados</u> S/	<u>Resultados acumulados</u> S/	<u>Total</u> S/	<u>Participación no controlante</u>	<u>Total</u> S/
Saldos al 1 de enero de 2021	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>125,382</u>	<u>(16,235)</u>	<u>1,316,247</u>	<u>2,512,645</u>	<u>68,854</u>	<u>2,581,499</u>
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	38,810	38,810	294	39,104
Constitución de reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(2,273)	(2,273)
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en valor de activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	(341)	-	(341)	-	(341)
Otros	-	-	-	-	4,275	443	4,718	-	4,718
Saldos al 30 de junio de 2021	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>125,382</u>	<u>-12,301</u>	<u>1,355,500</u>	<u>2,555,832</u>	<u>66,875</u>	<u>2,622,707</u>
Saldos al 1 de enero de 2022	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>146,480</u>	<u>(7,374)</u>	<u>1,431,537</u>	<u>2,657,894</u>	<u>72,475</u>	<u>2,730,369</u>
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	(62,459)	(62,459)	(1,312)	-63,771
Constitución de reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(2,017)	-2,017
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	-	-	-	-	12,298	-	12,298	-	12,298
Cambios en valor de activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ajustes	-	-	-	-	-	-26,106	(26,106)	-	-26,106
Otros	-	-	-	(200)	-	(384)	(584)	-	(584)
Saldos al 31 de marzo de 2022	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>146,280</u>	<u>4,924</u>	<u>1,342,588</u>	<u>2,581,043</u>	<u>69,146</u>	<u>2,650,189</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 19 forman parte de los estados financieros consolidados intermedios condensados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

**ESTADO CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO 2022 Y 2021**

	Por los nueve meses terminados el	
	30 de junio de	
	2022	2021
	S/000	S/000
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION		
Cobranza y anticipos de clientes	278,455	245,863
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(80,922)	(80,510)
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	(34,666)	(25,573)
Pagos por intereses	(36,387)	(42,873)
Tributos	(28,356)	(2,880)
Intereses cobrados por venta a plazos	44,875	36,376
Otros cobros (pagos) de efectivo relativos a la actividad	31,003	(4,183)
Efectivo neto (aplicado a) proveniente de las actividades de operación	<u>174,002</u>	<u>126,220</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compra de propiedades y equipos	(371)	(965)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	11	29
Compra de activos intangibles	(2,105)	(1,601)
Compra de propiedades de inversión	(65,170)	(150,462)
Descapitalización de inversión en negocio conjunto	17,077	5,000
Dividendos recibidos de inversiones disponibles para la venta		3,631
Pago de intereses de arrendamientos	(676)	
Pagos por arrendamiento	(2,941)	
Efectivo neto proveniente de (aplicado a) las actividades de inversión	<u>(54,175)</u>	<u>(144,368)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de obligaciones financieras	159,096	266,209
Pago de obligaciones financieras	(296,681)	(228,875)
Dividendos pagados	(879)	(2,272)
Pago de Intereses por arrendamiento	-	(474)
Pago por arrendamiento	-	(873)
Aportes de capital	-	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>(138,464)</u>	<u>33,715</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	(18,637)	15,567
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	233,189	228,819
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>214,552</u>	<u>244,386</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 19 forman parte de los estados financieros consolidados intermedios condensados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS 30 DE JUNIO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021, Y POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

1 INFORMACION GENERAL

a) Constitución y operaciones -

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

La Compañía es la empresa "holding" del Grupo Centenario (en adelante el Grupo) y se dedica al desarrollo urbano e industrial mediante la habilitación de terrenos para la venta, compra de terrenos para su apreciación y posterior disposición en el largo plazo, así como al arrendamiento de inmuebles de su propiedad, oficinas y locales comerciales.

La Compañía lidera un grupo económico compuesto por 10 subsidiarias, 1 asociada y 3 negocios conjuntos (11 subsidiarias, 1 asociada y 3 negocios conjuntos en el 2021), dividido en líneas de negocio, siendo los principales segmentos: venta de lotes, arrendamiento de oficinas, arrendamiento de locales comerciales y otros.

b) Aprobación de los estados financieros consolidados -g

Los estados financieros consolidados intermedios condensados 30 de junio de 2022, han sido emitidos con autorización de la Gerencia General.

2 ACTIVIDAD ECONÓMICA

El Grupo mantiene actividades inmobiliarias, que operan tanto en la ciudad de Lima como en diversas provincias y el arrendamiento de inmuebles de su propiedad destinados al uso de oficinas y locales comerciales.

Las actividades del Grupo comprenden principalmente los siguientes segmentos:

a) Desarrollo Urbano -

Comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales, principalmente, en los sectores socio económicos C y D. El Grupo adquiere extensos paños de tierra al menos cuatro años antes de iniciar el desarrollo de la urbanización; posteriormente, gestiona el saneamiento de la urbanización instalando servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y construyendo pistas, veredas y zonas recreativas. Al 30 de junio de 2022 y 2021, el Grupo tiene proyectos en los distritos de Carabayllo, Santa Clara y provincias tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo y Tacna. Asimismo, el Grupo posee bancos de tierras industriales ubicados en el distrito de Lurín, para el desarrollo de una ciudad industrial que comprende un desarrollo integral de lotes industriales, zonas comerciales, almacenes, entre otros.

b) Renta Inmobiliaria -

Comprende el desarrollo y arrendamiento de edificios de oficinas y locales comerciales. El Grupo desarrolla edificios de oficinas "prime" ubicados en los distritos de San Isidro y Santiago de Surco en Lima, cuenta con tres complejos para el arrendamiento de oficinas, locales comerciales y

estacionamientos, diseñados con los más altos estándares. El Grupo tiene 12 edificios de oficinas; en San Isidro tiene las torres de oficinas del Centro Camino Real y del Centro Empresarial Real; y, en Santiago de Surco, el Centro de Negocios Cronos.

En el Callao, el Grupo posee el Centro Comercial Minka, ciudad comercial que incluye el retail moderno, zonas de entretenimiento y un mercado tradicional. El Grupo cuenta con el proyecto del relanzamiento del Centro Comercial Camino Real situado en Lima, conformado por locales comerciales, el cual se encuentra en proceso de obtención de permisos municipales. Nuevas Inversiones Centro Camino Real S.A. será la propietaria y se encargará de la administración y gestión del mencionado centro comercial.

3 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Este rubro comprende:

	Al 30 de junio de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
	S/000	S/000
Cuentas por cobrar por venta de terrenos	896,552	995,830
Cuentas por cobrar a arrendatarios	21,534	21,205
Cuentas por cobrar relacionadas	429	442
	<u>918,515</u>	<u>1,017,477</u>
Estimación pérdida esperada de cuentas por cobrar	(20,938)	(15,725)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>897,577</u>	<u>1,001,752</u>
Porción corriente	158,180	293,708
Porción no corriente	739,397	708,044
	<u>897,577</u>	<u>1,001,752</u>

El análisis del anticuamiento de las cuentas por cobrar comerciales se refleja de la siguiente manera:

	Al 30 de junio de 2022			Al 31 de diciembre de 2021		
	Cuentas por cobrar comerciales	Pérdida esperada de crédito	Total	Cuentas por cobrar comerciales	Pérdida esperada de crédito	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Vigentes	7,125		7,125	6,535	-	6,535
Vencidas						
De 1 a 180 días	8,614	37	8,577	6,759	45	6,714
Mayores a 180 días	5,794	6,363	-569	7,911	7,683	228
	<u>21,534</u>	<u>6,401</u>	<u>15,134</u>	<u>21,205</u>	<u>7,728</u>	<u>13,477</u>

El movimiento de la estimación por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales es el siguiente:

	Al 30 de junio de 2022	Al 30 de junio de 2021
	S/000	S/000
Saldo inicial	15,725	29,971
Efecto reconocimiento pérdida esperada	6,701	1
Recuperos	(1,110)	(1,118)
Otros	(378)	56
Saldo Final	<u>20,938</u>	<u>28,910</u>

El saldo de provisión por pérdida esperada (NIIF 9), tuvo un incremento de S/ 5.89 MM entre el período de Dic-21 y Jun-22. Esto está relacionado a un incremento en las cuentas por cobrar de mayor anticuamiento en el portafolio. Dichas cuentas por cobrar, con un atraso de pagos mayor a 90 días, paso de representar 4.6% del portafolio en Dic-21, a ser 5.1% en Jun-22. La compañía espera que, en la medida que la cobranza se realice y las resoluciones de financiamientos se den en tiempo adecuado, la mora se mantendrá controlada y el saldo de provisión por pérdida esperada a fines del 2022 disminuya en 29%, respecto a Jun-22.

4 INVENTARIOS

Este rubro comprende:

	Al 30 de junio de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
	S/000	S/000
Lotes de terrenos con habilitación urbana	135,157	238,621
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana	44,306	88,548
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana	96,439	22,605
Lotes Industriales	113,765	-
	<u>389,666</u>	<u>349,774</u>
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15	4,723	8,243
Inventarios neto	<u>394,389</u>	<u>358,017</u>

El movimiento de los inventarios es el siguiente:

	Al 30 de junio de	
	2022	2021
	S/000	S/000
Saldo inicial	358,017	344,455
Costos de habilitación urbana	16,749	26,241
Consumo de Provisión Cierre de Obra	(6,892)	(8,857)
Efectos de las Políticas Contables de NIIF 15	(3,520)	(6,994)
Reingreso por Resoluciones de Ventas	49,843	61,683
Costo de venta	(82,517)	(117,733)
Transferencia de Propiedades de Inversión	62,709	12,913
Saldo final	<u>394,389</u>	<u>311,708</u>

5 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Transacciones entre partes relacionadas –

Las principales transacciones entre la Compañía y sus partes relacionadas se resumen como sigue:

	30 de junio de	
	2022	2021
	S/000	S/000
Ingresos por venta de bienes y servicios:		
- Negocios conjuntos	108	225
Intereses por préstamos:		
- Negocios conjuntos	10	-

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

b) Los saldos de cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas se muestran a continuación:

	Al 30 de junio		Al 31 de diciembre	
	2022		2021	
	Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar
	S/000	S/000	S/000	S/000
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales				
<u>Negocio conjunto:</u>				
Villa Club S.A.	252		264	
Paz Centenario S.A.	11	14	59	11
Inversiones Real Once S.A.	166		119	4
	<u>429</u>	<u>14</u>	<u>442</u>	<u>15</u>

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

	Al 30 de junio		Al 31 de diciembre	
	2022		2021	
	Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar
	S/000	S/000	S/000	S/000
Otras cuentas por cobrar y por pagar				
<u>Negocio conjunto:</u>				
Villa Club S.A.	-	254	-	254
Inversiones Real Once S.A.	356	-	245	-
	<u>356</u>	<u>254</u>	<u>245</u>	<u>254</u>

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

6 PROPIEDADES DE INVERSION

Al 30 de junio de 2022 y 2021, el Grupo tiene proyectos en los distritos de Carabayllo, Santa Clara y provincias tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo y Tacna. Asimismo, el Grupo posee bancos de tierras industriales ubicados en el distrito de Lurín, para el desarrollo de una ciudad industrial que comprende un desarrollo integral de lotes industriales, zonas comerciales, almacenes, entre otros.

Este rubro comprende:

	Al 30 de junio de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
	S/000	S/000
Urbanizaciones	452,028	500,449
Industrial	877,800	936,234
Oficinas	1,418,216	1,469,093
Centros comerciales	637,211	642,161
	<u>3,385,255</u>	<u>3,547,937</u>

El movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

	Al 30 de junio de	
	2022	2021
	S/000	S/000
Saldo inicial	3,547,937	3,360,734
Compras de inmuebles	34,612	126,073
Costos incurridos por obras en curso	30,558	24,389
Transferencia a inventarios	(62,709)	(12,913)
Costo de venta de macrolotes	(2,161)	(8,409)
Cambios en el valor razonable	(162,982)	83,500
Saldo final	<u>3,385,255</u>	<u>3,573,373</u>

7 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Este rubro comprende:

	Total		Corriente		No Corriente	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Préstamos bancarios	806,924	1,100,985	163,590	174,879	643,334	926,106
Pagarés	156,290	161,919	156,290	161,919	-	-
Bonos titulizados	467,581	303,416	6,893	169,570	460,688	133,846
	<u>1,430,795</u>	<u>1,566,321</u>	<u>326,772</u>	<u>506,368</u>	<u>1,104,023</u>	<u>1,059,952</u>

A continuación mostramos el movimiento por los meses terminados al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	Al 30 de junio de 2022	Al 30 de junio de 2021
Saldo al 1 de enero	1,566,321	1,636,566
Adición de obligaciones financieras	159,096	266,209
Amortizaciones	(296,681)	(228,875)
Interés devengado	38,446	39,488
Interés pagado	<u>(36,387)</u>	<u>(34,057)</u>
	<u>1,430,795</u>	<u>1,679,331</u>

8 IMPUESTO A LA RENTA

El gasto por impuesto a la renta se reconoce, en períodos intermedios, sobre la base de la mejor estimación de la gerencia respecto a la tasa promedio del impuesto a la renta anual esperado por el año financiero completo. La tasa del impuesto a la renta anual utilizado por el periodo terminado el 30 de junio de 2022 es de 25.85 % (la tasa tributaria estimada por el periodo terminado el 30 de junio de 2021 fue de 39.97 %).

9 PATRIMONIO

Al 30 de junio de 2022, el capital emitido autorizado, suscrito y pagado de acuerdo con los estatutos de la Compañía y sus modificaciones está representado por 577,245,314 (577,245,314 al 31 de diciembre de 2021) acciones comunes cuyo valor nominal es de S/1.00 cada una.

10 GASTOS POR NATURALEZA

Este rubro comprende:

	Al 30 de junio de 2022			Al 30 de junio de 2021		
	Costo de arrendamiento y servicios	Gastos de administración	Gastos de venta	Costo por arrendamiento y servicio	Gastos de administración	Gastos de ventas
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Servicios prestados por terceros	14,123	17,616	20,976	12,837	15,101	20,878
Cargas de personal	4,260	21,525	5,825	4,217	15,602	6,705
Tributos	-	5,756	31	-	6,053	125
Depreciación	-	2,684	-	-	6,224	-
Amortización	-	1,210	-	-	-	-
Depreciación activos por derecho de uso	-	1,742	-	-	-	-
Cargas diversas de gestión	61	1,626	523	153	2,407	208
Estimación de pérdida de cobranza dudosa	-	-	6,701	-	-	1
	<u>18,444</u>	<u>52,159</u>	<u>34,057</u>	<u>17,207</u>	<u>45,387</u>	<u>27,917</u>

11 INFORMACION POR SEGMENTOS

El responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo es la persona o grupo de personas que asigna los recursos y evalúa el desempeño de los segmentos operativos del Grupo.

El Grupo ha determinado como su principal responsable de la toma de decisiones operativas a la Gerencia General. La Gerencia considera el negocio basado en los siguientes segmentos operativos: venta de terrenos, arrendamiento de oficinas, arrendamiento de centros comerciales y otros.

Los segmentos operativos derivan sus ingresos principalmente de los ingresos de la venta de lotes urbanos e industriales y el alquiler de oficinas y centros comerciales. Todas las actividades empresariales y segmentos operativos del Grupo se presentan dentro de los segmentos determinados.

La información de segmentos por el año terminado el 30 de junio de 2022 y 2021, se presenta a continuación:

	Venta de lotes, macrolotes e industrial	Arrendamiento de oficinas y centros comerciales	Otros	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000
Al 30 de junio de 2022	0.00%			
Ingresos por venta y arrendamiento	149,243	67,580	63	216,886
Costo de venta y de servicios	(42,396)	(18,444)	-	(60,840)
	<u>106,847</u>	<u>49,137</u>	<u>63</u>	<u>156,046</u>
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	-78,481	(62,085)	-2,481	-143,047
Utilidad bruta de segmentos	<u>28,366</u>	<u>-12,948</u>	<u>-2,418</u>	<u>12,999</u>
Gastos de ventas	(29,078)	(3,060)	(1,919)	(34,057)
Gastos de administración	(28,337)	(19,651)	(4,171)	(52,159)
Otros ingresos y gastos	(4,305)	1,011	213	-3,081
Utilidad de operación	<u>-33,353</u>	<u>-34,648</u>	<u>-8,296</u>	<u>-76,298</u>
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-		5,270	5,270
Ingresos y gastos financieros	(23,462)	(25,498)	8	(48,952)
Diferencia en cambio, neta	-	-	33,971	33,971
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>(56,815)</u>	<u>(60,146)</u>	<u>30,952</u>	<u>(86,009)</u>
Al 30 de junio de 2022				
Activo corriente	733,754	103,483	511	837,749
Activo no corriente	2,147,952	2,091,076	143,252	4,382,279
Total activos de segmentos	<u>2,881,706</u>	<u>2,194,559</u>	<u>143,763</u>	<u>5,220,028</u>
Otros pasivo corriente	493,158	159,289	87	652,534
Otros pasivo no corriente	1,096,281	820,786	236	1,917,303
Total pasivos de segmentos	<u>1,589,437</u>	<u>980,075</u>	<u>324</u>	<u>2,569,837</u>

	Venta de lotes, macrolotes e industrial S/000	Arrendamiento de oficinas y centros comerciales S/000	Otros S/000	Total S/000
Al 30 de junio 2021				
Ingresos por venta y arrendamiento	188,819	64,783	63	253,664
Costo de venta y de servicios	(74,010)	(17,207)	-	(91,217)
	<u>114,809</u>	<u>47,575</u>	<u>63</u>	<u>162,447</u>
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	37,322	43,967	2,212	83,500
Utilidad bruta de segmentos	<u>152,131</u>	<u>91,542</u>	<u>2,275</u>	<u>245,947</u>
Gastos de ventas	(24,211)	(1,748)	(1,958)	(27,917)
Gastos de administración	(26,373)	(18,832)	(182)	(45,387)
Otros ingresos y gastos	(1,786)	(5,780)	(13)	-7,579
Utilidad de operación	<u>99,761</u>	<u>65,182</u>	<u>122</u>	<u>165,062</u>
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	(2,539)	(2,539)
Ingresos y gastos financieros	(19,804)	(22,688)	0	(42,492)
Diferencia en cambio, neta	(40,859)	(14,018)	(14)	(54,891)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>39,098</u>	<u>28,476</u>	<u>(2,431)</u>	<u>65,140</u>
Al 30 de junio 2021				
Activo corriente	686,910	235,674	229	922,812
Activo no corriente	3,323,672	1,140,328	1,109	4,465,091
Total activos de segmentos	<u>4,010,582</u>	<u>1,376,002</u>	<u>1,338</u>	<u>5,387,903</u>
Otros pasivo corriente	596,001	204,484	199	800,683
Otros pasivo no corriente	1,462,316	501,712	488	1,964,512
Total pasivos de segmentos	<u>2,058,315</u>	<u>706,196</u>	<u>687</u>	<u>2,765,195</u>

La Gerencia evalúa el desempeño de los segmentos operativos en base a la utilidad antes de impuesto a las ganancias. Al 30 de junio de 2022 y 2021 no ha sido necesario presentar una conciliación de la información por segmentos.

12 UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad neta entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 30 de junio de 2022 y 2021:

	Al 30 de junio de	
	2022	2021
	S/000	S/000
Utilidad neta	-62,459	38,810
Promedio ponderado de acción común en circulación	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	<u>-0.108</u>	<u>0.067</u>

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

13 BASES DE PREPARACION

Los estados financieros consolidados intermedios condensados por el período de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 han sido preparados de conformidad con la NIC 34 “Información financiera intermedia”. Los estados financieros consolidados intermedios condensados deben ser leídos junto con los estados financieros anuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, los mismos que han sido preparados de conformidad con NIIF.

Las políticas contables adoptadas son consistentes con las aplicadas el año anterior con excepción de los impuestos a las ganancias por el periodo interino que devengan usando la tasa impositiva que sería aplicable a los resultados anuales totales y aquello que se describe a continuación:

Nuevas normas y modificaciones e interpretaciones vigentes para los estados financieros de períodos anuales. El Grupo ha adoptado por primera vez, en la preparación de los estados financieros consolidados del año 2019 la aplicación de la NIIF 16 “Arrendamientos” vigente a partir del 1 de enero de 2019 aplicando el enfoque modificado para esta adopción. Por otro lado, también ha evaluado la interpretación de la CINIIF 23 “Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a la renta”. La descripción de los principales cambios e impacto estimado, en cuanto fuera aplicable, se detalla a continuación:

NIIF 16 “Arrendamientos” -

Con fecha 13 de enero de 2016, se emitió la NIIF 16, ‘Arrendamientos’ (NIIF 16) que reemplaza a las actuales normas vinculadas al tratamiento contable de arrendamientos (NIC 17, ‘Arrendamientos’ y CINIIF 4, ‘Contratos que podrían contener un arrendamiento’ y otras interpretaciones relacionadas). La NIIF 16 plantea una nueva definición de arrendamiento y un nuevo modelo contable que impactará sustancialmente a los arrendatarios. Como resultado del nuevo modelo, una entidad reconocerá en su estado de situación financiera al inicio del arrendamiento un activo que representa su derecho de uso del bien arrendado y una deuda por la obligación de efectuar los pagos futuros contractuales. El activo y pasivo se medirán en el reconocimiento inicial por el valor presente de los pagos mínimos del contrato. Con este cambio se espera que una cantidad importante de arrendamientos clasificados con las reglas actuales como ‘arrendamientos operativos’ serán reflejados en el estado de situación financiera desde el inicio del arrendamiento.

Este nuevo modelo aplica para todos los contratos que califiquen como arrendamientos con excepción de contratos con plazo de duración menor a 12 meses (considerando para dicha determinación la evaluación de qué tan probable es la posibilidad de prórroga) y contratos de arrendamientos de bienes menores.

Al momento de adoptar la NIIF 16, el Grupo aplicó un enfoque de reconocimiento y medición del arrendatario para todos sus arrendamientos, excepto para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor. El Grupo reconoce de manera consolidada en el estado de situación financiera, pasivos por los pagos de arrendamiento a efectuar y derechos de uso de los activos que representan el derecho a usar los activos subyacentes.

Interpretación CINIIF 23 “Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta”-

La Interpretación aborda la contabilidad de los impuestos sobre las ganancias cuando los tratamientos fiscales implican incertidumbre frente a la aplicación de la NIC 12 Impuesto a las ganancias. No se aplica a impuestos o gravámenes fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye específicamente requisitos

relacionados con intereses y multas asociadas con tratamientos fiscales inciertos. La interpretación aborda específicamente lo siguiente:

- Si una entidad considera tratamientos fiscales inciertos por separado.
- Los supuestos que hace una entidad sobre el examen de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales.
- Cómo una entidad determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases impositivas, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas de impuestos.
- Cómo una entidad considera cambios en hechos y circunstancias.

El Grupo determina si considerar cada tratamiento fiscal incierto por separado o en conjunto con uno o más tratamientos fiscales inciertos y utiliza el enfoque que predice mejor la resolución de la incertidumbre.

El Grupo aplica un juicio significativo al identificar incertidumbres sobre los tratamientos del impuesto a las ganancias.

Tras la adopción de la Interpretación, el Grupo consideró si tiene posiciones fiscales inciertas, particularmente aquellos relacionados con precios de transferencia. El Grupo determinó, en base a su cumplimiento de impuestos y estudio de precios de transferencia, que es probable que sus tratamientos fiscales sean aceptados por las autoridades fiscales. La Interpretación no tuvo impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

14 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados requiere que la Gerencia efectúe juicios, estimados y supuestos que afecten la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estos estimados contables.

Al preparar estos estados financieros consolidados intermedios condensados, los juicios significativos utilizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre sobre las estimaciones fueron los mismos que los aplicados a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, con excepción de cambios en los estimados que se requieren para determinar la provisión para el impuesto a la renta.

15 ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

Debido a la naturaleza estacional del negocio de urbanizaciones, se estima que se realice el reconocimiento de ingresos por entrega de lotes y aumento de utilidades de operación en el mes de diciembre 2021. Por el período terminado el 30 de junio de 2022, los ingresos acumulados de la división de urbanizaciones representan el 68.81% del total de ingresos (74.44% al 30 de junio de 2021).

16 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS

a) Contingencias –

Al 30 de junio de 2022, el Grupo mantiene los siguientes litigios civiles en situación posible:

(a.1) Demanda de Mejor Derecho de Propiedad interpuesto por Carmen Yovana Calderón, con fecha 23 de diciembre de 2018, respecto a un predio ubicado en Lurín cuyo valor comercial asciende a S/11,643 miles. El proceso fue iniciado por el padre de la actual demandante y fue concluido y archivado sin pronunciamiento sobre el fondo de la demanda. Ante el fallecimiento del padre, la

sucesión ha vuelto a interponer el proceso. La Gerencia del Grupo, como medio de defensa, ha interpuesto reconvencción por Prescripción Adquisitiva de Dominio por la posesión que ostenta.

(a.2) En el año 2015 el Grupo retrasó la entrega de los lotes del proyecto La Estancia debido a impactos originados en procedimientos administrativos ante el Ministerio de Cultura, lo cual fue superado meses después. Esto motivó a diferir la fecha de entrega de los lotes, llegando a acuerdos con casi la totalidad de clientes, salvo algunos casos como el presente quien plantea se le debe indemnizar por causarle daño patrimonial y moral, por el monto de S/400,000. El proceso se encuentra aún pendiente de ser sentenciado en primera instancia; El Juzgado está esperando la respuesta del Colegio de Sicólogos para la designación un profesional; su último requerimiento es de diciembre de 2021.

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

b) Garantías –

Al 30 de junio de 2022, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/9,189 miles y US\$27 miles (S/5,639 miles y US\$ 15 miles al 31 de diciembre de 2021).

17 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Entre el 30 de junio de 2022 y la fecha de aprobación de estos estados consolidados intermedios condensados, no han ocurrido eventos posteriores que requieran ser revelados en notas a los estados financieros separados intermedios condensados.