

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS 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.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS 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

CONTENIDO

	Página
Estado separado intermedio condensado de situación financiera Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021	3
Estado separado intermedio condensado de resultados Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021	4
Estado separado intermedio condensado de resultados integrales Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021	5
Estado separado intermedio condensado de cambios en el patrimonio Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021	6
Estado separado 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 separados 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	8 - 17

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

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO INTERMEDIO CONDENSADO DE SITUACION FINANCIERA

	Nota	Al 30 de junio de 2022	Al 31 de diciembre de 2021		Nota	Al 30 de junio de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
		S/000	S/000			S/000	S/000
Activo				Pasivo y patrimonio			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo		108,825	122,675	Obligaciones financieras	14	53,309	53,127
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2	40,286	129,681	Cuentas por pagar comerciales		16,674	21,600
Otras cuentas por cobrar	3	9,018	10,072	Otras cuentas por pagar		24,778	31,435
Inventarios, neto	4	56,711	62,028	Ingresos diferidos		9,233	11,643
Gastos pagados por anticipado		1,253	44	Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso		1,953	1,992
Total activo corriente		216,093	324,500	Total pasivo corriente		105,946	119,797
Activo no corriente				Pasivo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2	478,950	472,602	Obligaciones financieras	14	128,115	157,648
Otras cuentas por cobrar		2,759	4,293	Otras cuentas por pagar a relacionadas	17	312,418	324,732
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	7	19,059	33,323	Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso		2,156	3,264
Inversiones financieras disponibles para la venta		1,210	1,211	Impuesto a la renta diferido pasivo		152,035	159,866
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		2,057,330	1,978,603	Total pasivo no corriente		594,724	645,510
Propiedades y equipos, neto		1,314	2,224	Total pasivo		700,670	765,307
Propiedades de inversión	10	72,738	75,829	Patrimonio			
Activos intangibles, neto		5,550	5,625	Capital	9	577,245	577,245
Activo por derecho en uso		3,383	4,205	Capital adicional		507,736	507,736
Total activo no corriente		2,642,294	2,577,915	Reserva legal		88,784	88,784
				Otras reservas		(922)	(922)
				Resultados acumulados		984,872	964,265
				Total patrimonio		2,157,717	2,137,108
Total activo		2,858,387	2,902,415	Total pasivo y patrimonio		2,858,387	2,902,415

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 17 forman parte de los estados financieros separados intermedios condensados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

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

	Nota	2022 S/000	2021 S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales		69,727	117,813
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales		35,038	29,661
Ingresos por venta de macrolotes		11,700	-
Ingresos por asesoramiento administrativo		16,941	16,922
Otros ingresos operativos		4,929	6,081
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales		(52,923)	(73,592)
Total ingresos		85,412	96,884
Costo de venta de lotes residenciales	4	(26,343)	(53,121)
Costo de macrolotes		(3,407)	-
Costo por servicios		(16,189)	(16,110)
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales		24,434	38,371
Total costo de venta		(21,505)	-30,861
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		(3,174)	7,969
Utilidad bruta		60,733	73,993
Gastos de venta	10	(8,075)	(3,870)
Gastos de administración	10	(16,556)	(12,565)
Otros ingresos		351	4,602
Otros gastos		(4,076)	(1,064)
Utilidad operativa		32,377	61,096
Ingresos financieros		2,740	7,992
Gastos financieros		(14,949)	(19,417)
Ingresos por dividendos		1,328	3,631
Diferencia en cambio, neta		12,570	(21,624)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		34,066	31,677
Gasto por impuesto a las ganancias		(13,458)	(7,003)
Utilidad neta		20,608	24,674
Utilidad neta por acción básica y diluida (en soles)		0.036	0.043
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)		577,245	577,245

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 17 forman parte de los estados financieros separados intermedios condensados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

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

	Por los tres meses 30 de junio	
	2022	2021
	S/000	S/000
Utilidad del año	<u>20,608</u>	<u>24,674</u>
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	-	(341)
Resultado integral total del ejercicio, neto de impuestos	<u><u>20,608</u></u>	<u><u>24,333</u></u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 17 forman parte de los estados financieros separados intermedios conc

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

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

	<u>Capital social</u> S/000	<u>Capital adicional</u> S/000	<u>Reserva legal</u> S/000	<u>Resultados no realizados</u> S/000	<u>Resultados acumulados</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Saldos al 1 de enero de 2021	577,245	507,736	80,364	(580)	865,091	2,029,856
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	24,674	24,674
Cambio en valor de activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	(341)	-	-341
Saldos al 30 de Junio de 2021	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>80,364</u>	<u>(921)</u>	<u>889,765</u>	<u>2,054,190</u>
Saldos al 1 de enero de 2022	577,245	507,736	88,784	(922)	964,265	2,137,108
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	20,608	20,608
Cambio en el valor de activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-
Saldos al 30 de Junio de 2022	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>88,784</u>	<u>(922)</u>	<u>984,873</u>	<u>2,157,716</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 17 forman parte de los estados financieros separados intermedios condensados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

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

	Por los tres seis terminados el 30 de Junio de	
	2022	2021
	S/000	S/000
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Cobranza y anticipos de clientes	125,822	103,965
Pagos a proveedores de bienes y servicios	-20,230	-25,677
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	-18,204	-11,566
Pago (devolución) de tributos	-23,991	15,367
Intereses cobrados por ventas a plazo	34,674	31,538
Otros cobranzas (pagos) de efectivos relativos a la actividad	8,225	-7,921
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación	106,296	105,706
Flujos de efectivo actividades de inversión		
Dividendos recibidos	1,328	3,631
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas	105	-
Aporte de capital en subsidiarias, asociadas en negocios conjuntos	-8,406	-
Devolución aporte de Inversiones	321	-
Préstamos otorgados a relacionadas	-190,488	-
Adiciones de propiedades de inversión	-84	-
Compra de propiedades y equipos	-105	-598
Compra de activos intangibles	-651	-737
Venta de Propiedades Planta y Equipo	7	-
Cobranza de los préstamos otorgados a relacionadas	135,231	-
Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión	-62,742	2,296
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Obtención de otros pasivos financieros	-	13,000
Pago de otros pasivos financieros	-29,199	-86,423
Pagos de los préstamos recibidos de relacionadas	-10,490	-6,875
Pagos por intereses	-5,768	-9,306
Pagos por intereses arrendamiento	-	-139
Pago de intereses a partes relacionadas	-10,485	-6,244
Pagos por intereses arrendamiento	-95	-
Pagos por arrendamiento	-1,368	-260
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	-57,405	-96,247
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-13,851	11,755
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	122,675	70,998
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	108,824	82,753

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS SEIS MESES 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

1 INFORMACIÓN GENERAL

a) Información General -

Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante la Compañía) se constituyó en la ciudad de Lima en el año 1986. Su domicilio legal y sede social es Av. Víctor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, San Isidro, Lima, Perú y cotiza sus acciones en la Bolsa de Valores de Lima.

La Compañía se dedica al desarrollo urbano 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 -

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

2 ACTIVIDAD ECONÓMICA

La Compañía mantiene actividades inmobiliarias que operan tanto en la ciudad de Lima como en diversas provincias. La compañía también presta servicios de administratación a las otras empresas del Grupo Centenario.

Al 30 de junio de 2022 la actividad de la Compañía comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales, principalmente, en los sectores socioeconómicos C y D. La Compañía 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 31 de diciembre de 2021, la Compañía tiene proyectos en Lima y provincias tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo y Tacna.

3 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Este rubro comprende:

	Al 30 de junio de 2022 <u>S/000</u>	Al 31 de diciembre de 2021 <u>S/000</u>
Cuentas por cobrar por ventas de lotes residenciales	503,480	575,546
Cuentas por cobrar por ventas macrolotes	22,674	30,382
Cuentas por cobrar a arrendatarios	511	530
Cuentas por cobrar relacionadas	3,064	2,189
	<u>529,729</u>	<u>608,647</u>
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar	(10,493)	(6,364)
	<u>519,236</u>	<u>602,283</u>
Por plazo -		
Porción corriente	40,286	129,681
Porción no corriente	478,950	472,602
	<u>519,236</u>	<u>602,283</u>

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

	<u>Al 30 de junio de 2022</u>			<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>		
	Cuentas por cobrar comerciales S/000	Pérdida esperada de crédito S/000	Total S/000	Cuentas por cobrar comerciales S/000	Pérdida esperada de crédito S/000	Total S/000
Vencidas						
Mayores a 180 días	511		511	530		530
	<u>511</u>	<u>-</u>	<u>511</u>	<u>530</u>	<u>-</u>	<u>530</u>

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

	Al 30 de junio de 2022 <u>S/000</u>	Al 30 de junio de 2021 <u>S/000</u>
Saldo inicial	6,364	17,489
Efecto reconocimiento de pérdida esperada	4,177	-
Recupero	(6)	(4,565)
Otros	(41)	43
Saldo final	<u>10,493</u>	<u>12,967</u>

El saldo de provisión por pérdida esperada (NIIF 9), tuvo un incremento de S/ 4.18 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 5.2% del portafolio en Dic-21, a ser 6.5% 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 culminados en su habilitación urbana	53,516	57,848
Más		
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15	3,196	4,180
Inventarios neto	<u>56,711</u>	<u>62,028</u>

El movimiento de los inventarios, es el siguiente:

	Al 30 de junio de	
	2022	2021
	S/000	S/000
Saldo inicial	62,028	115,321
Costo de venta de lotes	(28,767)	(50,876)
Reingreso por resoluciones de ventas	24,434	38,371
Costos de habilitación urbana	-	3,253
Efecto de Cambios en Políticas Contables NIIF -15	(984)	(2,246)
Transferencia de propiedades de inversión	-	-
Saldo final	<u>56,712</u>	<u>103,824</u>

5 TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS

a) Transacciones entre partes relacionadas –

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

	Al 30 de junio de	
	2022	2021
	S/000	S/000
Comisión por administración de inmuebles	(74)	(73)
Gestión de Activos	(3,252)	(1,087)
Gastos financieros por préstamos entre relacionadas	(8,874)	(10,444)
Alquileres de inmuebles	(988)	(973)
Dividendos de asociadas y subsidiarias	1,328	3,631
Intereses por préstamos	1,058	483
Asesoramiento administrativo	16,941	16,922

Los servicios que se prestan entre partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a transacciones entre partes independientes.

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

	Al 30 de junio de		Al 31 de diciembre de	
	2022	2021	2021	2020
	Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar
	S/000	S/000	S/000	S/000
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales				
<u>Subsidiarias</u>				
Centenario Desarrollo Urbano S.A.	897	-	142	-
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C	51	-	115	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	455	-	420	-
Inmobiliaria San Silvestre S.A	16	-	10	-
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	57	-	129	-
Multimercados Zonales S.A.	530	-	448	-
Centenario Hoteles S.A.C	-	-	-	-
Mz-Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	3	-	10	-
Promocion Inmobiliaria del Sur S.A.	358	-	357	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	87	-	83	-
Interamerica de Comercio S.A..	2	-	4	-
Patrimonio en Fideicomiso	224	-	134	-
Multimercados Zonales S.A.	-	-	-	-
<u>Negocio conjunto:</u>				
Paz Centenario S.A.	-	11	-	11
Inversiones Real Once S.A.	132	-	73	-
Villa Club S.A	252	-	264	-
	<u>3,064</u>	<u>11</u>	<u>2,189</u>	<u>11</u>

Las cuentas por cobrar comerciales corresponden principalmente a los servicios de asesoramiento administrativo y gestión de activos.

Los saldos de otras cuentas por cobrar y pagar no comerciales a partes relacionadas se muestran a continuación:

	Al 30 de junio de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	Por cobrar S/000	Por pagar S/000	Por cobrar S/000	Por pagar S/000
Otras cuentas por cobrar y por pagar				
<u>Subsidiarias</u>				
Promocion Inmobiliaria del Sur S.A.C.	15,341	239,330		251,318
Multimercados Zonales S.A.C.		71,866		71,960
Centenario Desarrollo Urbano S.A.			3	
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C	-		29,525	14
Inversiones Nueva Metropoli S.A..	158		158	
Centenario Hoteles S.A.C	3,560		3,637	
Interamerica de Comercio S.A.		969		987
Administradora Camino Real S.A.C				198
<u>Negocio conjunto:</u>				
Villa Club S.A		254		255
	<u>19,059</u>	<u>312,418</u>	<u>33,323</u>	<u>324,732</u>

6 PROPIEDADES DE INVERSION

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Compañía tiene proyectos en Lima y provincias tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo y Tacna. Este rubro comprende:

	Al 30 de junio de 2022 S/000	Al 31 de diciembre de 2021 S/000
Oficinas	56,559	59,040
Urbanizaciones	16,178	16,789
	<u>72,738</u>	<u>75,829</u>

El movimiento de las propiedades de inversión, es el siguiente:

	Al 30 de junio de	
	2022 S/000	2021 S/000
Saldo inicial	75,829	157,815
Costos incurridos en obras en curso	82	-
Cambios en el valor razonable	(3,174)	7,969
Saldo final	<u>72,738</u>	<u>165,784</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	180,839	210,038	52,725	52,391	128,115	157,648
Pagarés	-	-	-	-	-	-
Intereses por pagar	585	737	585	737	-	-
	<u>181,424</u>	<u>210,775</u>	<u>53,309</u>	<u>53,127</u>	<u>128,115</u>	<u>157,648</u>

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

	Al 30 de junio de 2022	Al 30 de junio de 2021
	S/000	S/000
Saldo inicial	210,775	317,537
Nuevos préstamos	-	13,000
Amortizaciones	(29,199)	(86,424)
Interes devengado	5,616	8,461
Interes pagado	(5,768)	(7,513)
Saldo final	<u>181,424</u>	<u>245,061</u>

8 IMPUESTO A LA RENTA

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce, en períodos intermedios, sobre la base de la mejor estimación de la gerencia respecto a la tasa impositiva media ponderada que se espera para el período contable anual.

La tasa anual media estimada de impuestos utilizada para el período de seis meses finalizados el 30 de Junio del 2022 es 35.12% (la tasa de contribución estimada para el período de seis meses finalizado el 30 de junio del 2021 fue del 29.91%).

9 PATRIMONIO

a) Capital Emitido y capital adicional

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 acciones (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	
	Gastos de administración S/000	Gastos de venta S/000	Gastos de administración S/000	Gastos de ventas S/000
Servicios prestados por terceros	6,184	3,749	4,980	3,671
Cargas de personal	7,150	137	3,395	144
Tributos	1,881	11	1,807	18
Depreciación	249	-	631	-
Amortización	120	-	107	-
Depreciación de derecho de uso	822	-	985	-
Cargas diversas de gestión	151	2	660	37
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	-	4,177	-	-
	<u>16,556</u>	<u>8,076</u>	<u>12,565</u>	<u>3,870</u>

11 INFORMACION POR SEGMENTOS

El responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía es la persona o grupo de personas que asignan los recursos y evalúan el desempeño de los segmentos operativos de la Compañía. La Compañía 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 locales comerciales y otros.

Los segmentos operativos derivan sus ingresos principalmente de los ingresos de la venta de lotes urbanos, macrolotes y el alquiler de oficinas y locales comerciales. Todas las actividades empresariales y segmentos operativos de la Compañía se presentan dentro de los segmentos determinados.

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

	Venta de lotes S/000	Otros S/000	Total S/000
Al 30 de junio de 2022			
Ingresos por venta y arrendamiento	68,471	16,941	85,412
Costo de venta y de servicios	<u>(5,316)</u>	<u>(16,189)</u>	<u>(21,505)</u>
Utilidad bruta de segmentos	<u>63,155</u>	<u>752</u>	<u>63,907</u>
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	(693)	(2,481)	(3,174)
Gastos de ventas	(6,914)	(1,161)	(8,075)
Gastos de administración	(3,066)	(13,490)	(16,556)
Otros ingresos y gastos	<u>(3,977)</u>	<u>252</u>	<u>(3,725)</u>
Utilidad de operación	<u>48,505</u>	<u>(16,128)</u>	<u>32,377</u>
Dividendos recibidos	-	1,328	1,328
Ingresos y gastos financieros	(3,356)	(8,853)	(12,209)
Diferencia en cambio, neta	<u>221</u>	<u>12,349</u>	<u>12,570</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>45,370</u>	<u>(11,304)</u>	<u>34,066</u>

Al 30 de junio de 2022

Activo corriente	189,407	26,686	216,093
Activo no corriente	<u>2,226,670</u>	<u>415,624</u>	<u>2,642,294</u>
Total activos de segmentos	<u>2,416,077</u>	<u>442,310</u>	<u>2,858,387</u>
Pasivo corriente	95,506	10,440	105,946
Pasivo no corriente	<u>502,176</u>	<u>92,548</u>	<u>594,724</u>
Total pasivos de segmentos	<u>597,682</u>	<u>102,988</u>	<u>700,670</u>

	Venta de lotes	Otros	Total
	S/000	S/000	S/000
Al 30 de Junio de 2021			
Ingresos por venta y arrendamiento	79,869	17,016	96,884
Costo de venta y de servicios	<u>(14,750)</u>	<u>(16,110)</u>	<u>(30,861)</u>
Utilidad bruta de segmentos	<u>65,118</u>	<u>905</u>	<u>66,024</u>
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	3,989	3,980	7,969
Gastos de ventas	(3,585)	(286)	(3,871)
Gastos de administración	(8,852)	(3,713)	(12,565)
Otros ingresos y gastos	4,093	(555)	3,538
Utilidad de operación	<u>60,762</u>	<u>333</u>	<u>61,096</u>
Dividendos recibidos	-	3,631	3,631
Ingresos y gastos financieros	(993)	(10,433)	(11,426)
Diferencia en cambio, neta	<u>(403)</u>	<u>(21,221)</u>	<u>(21,624)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>59,367</u>	<u>(27,690)</u>	<u>31,677</u>

Al 30 de Junio de 2021

Activo corriente	259,326	55,248	314,574
Activo no corriente	<u>2,140,315</u>	<u>455,987</u>	<u>2,596,301</u>
Total activos de segmentos	<u>2,399,641</u>	<u>511,235</u>	<u>2,910,875</u>
Pasivo corriente	98,547	20,994	119,542
Pasivo no corriente	<u>607,680</u>	<u>129,465</u>	<u>737,143</u>
Total pasivos de segmentos	<u>706,227</u>	<u>150,459</u>	<u>856,685</u>

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

Los importes proporcionados a la Gerencia en relación con el activo total y el pasivo total se miden de manera consistente con la información presentada en los estados financieros separados. Estos activos y pasivos se asignan en función a las operaciones del segmento. Dado que todos los activos y pasivos han sido asignados a los segmentos operativos reportados, no es necesario presentar una conciliación de los activos de los segmentos reportables con los activos totales y de los pasivos de los segmentos reportables con el pasivo total.

Los ingresos de la Compañía se generan, principalmente, por la venta de lotes urbanos y todos los segmentos se ubican en Perú.

12 BASES DE PREPARACION

Los estados financieros separados 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 separados 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 periodos 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.

13 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

Al preparar estos estados financieros separados intermedios condensados, los juicios significativos utilizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables de la Compañía y las fuentes clave de incertidumbre sobre las estimaciones fueron los mismos que los aplicados a los estados financieros separados 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 impuestos a la renta.

14 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 los meses de Noviembre y Diciembre 2021. Por el período terminado al 30 de junio de 2022, los ingresos acumulados de la división de urbanizaciones representan el 80.17% del total de ingresos (82.44% al 30 de junio de 2021)

15 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2022 se presentan la siguiente información;

a) Contingencias –

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantiene el siguiente litigio cuya estimación de pérdida es posible según lo indicado por los asesores legales externos de la Gerencia:

(a.1) En el año 2015 la Compañía 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 Psicólogos para la designación un profesional; su último requerimiento es de diciembre de 2021.

Al 30 de junio de 2022, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/ 244 miles (S/15 miles al 31 de diciembre de 2021).

16 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 financieros separados intermedios condensados, no han ocurrido eventos posteriores que requieran ser revelados en notas a los estados financieros separados intermedios condensados.