

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO
DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021, Y POR LOS TRES MESES
TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2022 Y 2021

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2022 Y 2021

CONTENIDO

	Página
Estado separado intermedio condensado de situación financiera Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021	3
Estado separado intermedio condensado de resultados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021	4
Estado separado intermedio condensado de resultados integrales Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021	5
Estado separado intermedio condensado de cambios en el patrimonio Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021	6
Estado separado intermedio condensado de flujos de efectivo Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021	7
Notas a los estados financieros separados intermedios condensados Por los años terminados al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 Y por los tres meses terminados el 31 de marzo 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 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021		Nota	Al 31 de marzo 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		94,624	122,675	Obligaciones financieras	14	52,421	53,127
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2	40,346	129,681	Cuentas por pagar comerciales		15,414	21,600
Otras cuentas por cobrar	3	7,904	10,072	Otras cuentas por pagar		25,422	31,435
Inventarios, neto	4	58,109	62,028	Ingresos diferidos		12,811	11,643
Gastos pagados por anticipado		2,104	44	Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso		1,870	1,992
Total activo corriente		203,089	324,500	Total pasivo corriente		107,938	119,797
Activo no corriente				Pasivo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2	518,648	472,602	Obligaciones financieras	14	139,352	157,648
Otras cuentas por cobrar		2,759	33,323	Otras cuentas por pagar a relacionadas	17	305,028	324,732
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	7	74,741	4,293	Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso		2,568	3,264
Inversiones financieras disponibles para la venta		1,979,491	1,211	Impuesto a la renta diferido pasivo		151,896	159,866
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		-	1,978,603	Total pasivo no corriente		598,844	645,510
Propiedades y equipos, neto		1,603	2,224	Total pasivo		706,782	765,307
Propiedades de inversión	10	71,519	75,829	Patrimonio			
Activos intangibles, neto		5,406	5,625	Capital	9	577,245	577,245
Activo por derecho en uso		3,794	4,205	Capital adicional		507,736	507,736
Total activo no corriente		2,657,961	2,577,915	Reserva legal		88,784	88,784
				Otras reservas		(922)	(922)
				Resultados acumulados		981,423	964,265
				Total patrimonio		2,154,267	2,137,108
Total activo		2,861,050	2,902,415	Total pasivo y patrimonio		2,861,050	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 TRES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2022 Y 2021

	Nota	2022 S/000	2021 S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales		40,626	72,103
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales		17,204	15,376
Ingresos por asesoramiento administrativo		9,741	10,117
Otros ingresos operativos		2,120	3,025
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales		(24,293)	(38,168)
Total ingresos		45,398	62,454
Costo de venta de lotes residenciales	4	(15,280)	(32,863)
Costo por servicios		(9,313)	(9,571)
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales		11,361	20,122
Total costo de venta		(13,231)	-22,313
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		(4,386)	4,234
Utilidad bruta		27,781	44,375
Gastos de venta	10	(6,231)	(1,803)
Gastos de administración	10	(8,971)	(6,881)
Otros ingresos		117	4,812
Otros gastos		(2,866)	(1,401)
Utilidad operativa		9,830	39,102
Ingresos financieros		1,383	6,928
Gastos financieros		(7,415)	(9,962)
Ingresos por dividendos		1,328	-
Diferencia en cambio, neta		20,242	(12,210)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		25,368	23,859
Gasto por impuesto a las ganancias		(8,210)	(1,170)
Utilidad neta		17,158	22,689
Utilidad neta por acción básica y diluida (en soles)		0.030	0.039
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 TRES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2022 Y 2021**

	Por los tres meses 31 de Marzo de	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	S/000	S/000
Utilidad del año	<u>17,158</u>	<u>22,689</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	-	-
Resultado integral total del ejercicio, neto de impuestos	<u>17,158</u>	<u>22,689</u>

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

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

**ESTADO SEPARADO INTERMEDIO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS TRES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 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	-	-	-	-	22,689	22,689
Cambio en valor de activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	(342)	-	-342
Saldos al 31 de Marzo de 2021	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>80,364</u>	<u>(922)</u>	<u>887,780</u>	<u>2,052,204</u>
Saldos al 1 de enero de 2022	577,245	507,736	88,784	(922)	964,265	2,137,108
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	17,158	17,158
Cambio en el valor de activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de Marzo de 2022	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>88,784</u>	<u>(922)</u>	<u>981,423</u>	<u>2,154,266</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 TRES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2022 Y 2021**

	Por los tres meses terminados el 31 de Marzo de	
	2022	2021
	S/000	S/000
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Cobranza y anticipos de clientes	64,429	57,318
Pagos a proveedores de bienes y servicios	-14,572	-15,875
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	-12,870	-7,387
Pago de tributos	-17,296	17,751
Intereses cobrados por ventas a plazo	17,622	16,448
Otros cobranzas (pagos) de efectivos relativos a la actividad	21,428	-2,071
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación	58,741	66,184
Flujos de efectivo actividades de inversión		
Dividendos recibidos	1,328	-
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas	118	-
Devolución aporte de Inversiones	321	-
Préstamos otorgados a relacionadas	-87,534	-
Adiciones de propiedades de inversión	-76	-
Compra de propiedades y equipos	-4	-570
Compra de activos intangibles	-172	-162
Cobranza de los préstamos otorgados a relacionadas	46,490	-
Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión	-39,529	-732
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Obtención de otros pasivos financieros	-	26,000
Pagos de los préstamos recibidos de relacionadas	-18,759	-13,656
Pagos por intereses	-2,879	-4,785
Pago de otros pasivos financieros	-18,930	-32,426
Pago de intereses a partes relacionadas	-5,340	-6,284
Pagos por intereses arrendamiento	-50	-71
Pagos por arrendamiento	-1,305	-135
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	-47,263	-31,357
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-28,051	34,095
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	122,675	70,998

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021, Y POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 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 31 de marzo 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 31 de marzo 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 31 de marzo 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 31 de Marzo de	Al 31 de diciembre de
	2022	2021
	S/000	S/000
Cuentas por cobrar por ventas de lotes residenciales	563,482	605,928
Cuentas por cobrar a arrendatarios	1,068	530
Cuentas por cobrar relacionadas	5,325	2,189
	<u>569,875</u>	<u>608,647</u>
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar	(10,880)	(6,364)
	<u>558,995</u>	<u>602,283</u>
Por plazo -		
Porción corriente	40,346	129,681
Porción no corriente	518,648	472,602
	<u>558,995</u>	<u>602,283</u>
	-	-

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

	Al 31 de Marzo de 2022			Al 31 de diciembre de 2021		
	Cuentas por cobrar	Pérdida esperada de	Total	Cuentas por cobrar	Pérdida esperada	Total
	comerciales	crédito		comerciales	de crédito	
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Vencidas						
Mayores a 180 días	1,068		1,068	530		530
	<u>1,068</u>	<u>-</u>	<u>1,068</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 31 de Marzo de	Al 31 de Marzo de
	2021	2020
	S/000	S/000
Saldo inicial	6,364	17,489
Adiciones	4,594	-
Recupero	(6)	(4,319)
Otros	(72)	24
Saldo final	<u>10,880</u>	<u>13,194</u>

El saldo de provisión por pérdida esperada (NIIF 9), tuvo un incremento de S/ 4.59 MM entre el período de Dic-21 y Mar-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 6.3% en Mar-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 24%, respecto a Mar-22.

4 INVENTARIOS

Este rubro comprende:

	<u>Al 31 de Marzo de 2022</u> S/000	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u> S/000
Lotes de terrenos culminados en su habilitación urbana	53,577	57,848
Más		
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15	4,532	4,180
Inventarios neto	<u>58,109</u>	<u>62,028</u>

El movimiento de los inventarios, es el siguiente:

	<u>Al 31 de 2022</u> S/000	<u>Marzo de 2021</u> S/000
Saldo inicial	62,028	115,321
Costo de venta de lotes	(15,633)	(42,698)
Reingreso por resoluciones de ventas	11,361	29,956
Efecto de Cambios en Políticas Contables NIIF -15	353	-
Saldo final	<u>58,109</u>	<u>102,579</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:

	<u>Al 31 de 2022</u> S/000	<u>Marzo de 2021</u> S/000
Comisión por administración de inmuebles	-	(73)
Gestión de Activos	(1,861)	(1,087)
Gastos financieros por préstamos entre relacionadas	(4,395)	(5,236)
Alquileres de inmuebles	(499)	(476)
Dividendos de asociadas y subsidiarias	1,328	-
Intereses por préstamos	495	236
Asesoramiento administrativo	9,741	10,117

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 31 de Marzo de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	Por cobrar S/000	Por pagar S/000	Por cobrar S/000	Por pagar S/000
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales				
<u>Subsidiarias</u>				
Centenario Desarrollo Urbano S.A.	3,267	-	142	-
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C	66	-	115	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	486	-	420	-
Inmobiliaria San Silvestre S.A	9	-	10	-
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	66	-	129	-
Multimercados Zonales S.A.	509	-	448	-
Centenario Hoteles S.A.C	-	-	-	-
Mz-Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	4	-	10	-
Promocion Inmobiliaria del Sur S.A.	312	-	357	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	124	-	83	-
Interamerica de Comercio S.A..	2	-	4	-
Patrimonio en Fideicomiso	140	-	134	-
Multimercados Zonales S.A.	-	-	-	-
<u>Negocio conjunto:</u>				
Paz Centenario S.A.	-	11	-	11
Inversiones Real Once S.A.	97	-	73	-
Villa Club S.A	244	-	264	-
	<u>5,325</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 31 de Marzo 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.	231,591	-	251,318	-
Multimercados Zonales S.A.C.	72,259	-	71,960	-
Mz-Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	-	-	-	-
Centenario Desarrollo Urbano S.A.	1,502	-	3	-
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.	-	-	-	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C	69,665	-	29,525	14
Inversiones Nueva Metropoli S.A..	158	-	158	-
Centenario Hoteles S.A.C	3,416	-	3,637	-
Interamerica de Comercio S.A.	-	924	-	987
Administradora Camino Real S.A.C	-	-	-	198
Patrimonio en Fideicomiso	-	-	-	-
Centro Empresarial el Derby S.A.	-	-	-	-
<u>Negocio conjunto:</u>				
Villa Club S.A	-	254	-	255
	<u>74,741</u>	<u>305,028</u>	<u>33,323</u>	<u>324,732</u>

6 PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de marzo 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 31 de Marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
	S/000	S/000
Oficinas	54,654	59,040
Urbanizaciones	16,865	16,789
	<u>71,519</u>	<u>75,829</u>

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

	Al 31 de Marzo de	
	2022	2021
	S/000	S/000
Saldo inicial	75,829	157,815
Costos incurridos en obras en curso	76	-
Cambios en el valor razonable	(4,386)	4,234
Saldo final	<u>71,519</u>	<u>162,049</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	191,108	210,038	51,755	52,391	139,352	157,648
Intereses por pagar	665	737	665	737		
	<u>191,773</u>	<u>210,775</u>	<u>52,421</u>	<u>53,127</u>	<u>139,352</u>	<u>157,648</u>

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

	Al 31 de Marzo de 2022	Al 31 de Marzo de 2021
	S/000	S/000
Saldo inicial	210,775	317,537
Nuevos préstamos	-	-
Amortizaciones	(18,931)	(2,841)
Interes devengado	2,807	4,444
Interes pagado	(2,879)	(3,149)
Saldo final	<u>191,773</u>	<u>315,991</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 tres meses finalizados el 31 de Marzo del 2022 es 29.83% (la tasa de contribución estimada para el período de tres meses finalizado el 31 de Marzo del 2021 fue del 4.69%).

9 PATRIMONIO

a) Capital Emitido y capital adicional

Al 31 de marzo 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:

	<u>Al 31 de Marzo de 2022</u>		<u>Al 31 de Marzo de 2021</u>	
	<u>Gastos de administración</u>	<u>Gastos de venta</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Gastos de ventas</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Servicios prestados por terceros	3,055	1,553	2,695	1,687
Cargas de personal	4,211	84	1,970	108
Tributos	953	1	931	8
Depreciación	191	-	314	-
Amortización	64	-	59	-
Depreciación de derecho de uso	411	-	493	-
Cargas diversas de gestión	86	-	419	-
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	-	4,594	-	-
	<u>8,971</u>	<u>6,232</u>	<u>6,881</u>	<u>1,803</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 31 de marzo de 2022 y 31 marzo de 2021, se presenta a continuación:

	Venta de lotes	Otros	Total
	S/000	S/000	S/000
Al 31 de Marzo de 2022			
Ingresos por venta y arrendamiento	35,656	9,741	45,398
Costo de venta y de servicios	<u>(3,918)</u>	<u>(9,313)</u>	<u>(13,231)</u>
Utilidad bruta de segmentos	<u>31,738</u>	<u>429</u>	<u>32,167</u>
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	(4,386)	-	(4,386)
Gastos de ventas	(5,972)	(259)	(6,231)
Gastos de administración	(2,040)	(6,930)	(8,971)
Otros ingresos y gastos	<u>(2,769)</u>	<u>21</u>	<u>(2,749)</u>
Utilidad de operación	<u>16,570</u>	<u>(6,740)</u>	<u>9,831</u>
Dividendos recibidos	-	1,328	1,328
Ingresos y gastos financieros	(1,640)	(4,392)	(6,032)
Diferencia en cambio, neta	<u>357</u>	<u>19,885</u>	<u>20,242</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>15,287</u>	<u>10,081</u>	<u>25,369</u>

Al 31 de Marzo de 2022

Activo corriente	174,743	28,345	203,088
Activo no corriente	<u>659,522</u>	<u>1,998,439</u>	<u>2,657,961</u>
Total activos de segmentos	<u>834,265</u>	<u>2,026,784</u>	<u>2,861,049</u>
Pasivo corriente	96,025	11,913	107,938
Pasivo no corriente	<u>500,247</u>	<u>98,597</u>	<u>598,844</u>
Total pasivos de segmentos	<u>596,272</u>	<u>110,510</u>	<u>706,782</u>

	Venta de lotes	Otros	Total
	S/000	S/000	S/000
Al 31 de Marzo de 2022			
Ingresos por venta y arrendamiento	52,276	10,178	62,454
Costo de venta y de servicios	<u>(12,742)</u>	<u>(9,571)</u>	<u>(22,313)</u>
Utilidad bruta de segmentos	<u>39,534</u>	<u>607</u>	<u>40,141</u>
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	0	4,234	4,234
Gastos de ventas	(1,685)	(118)	(1,803)
Gastos de administración	(4,964)	(1,917)	(6,881)
Otros ingresos y gastos	<u>4,027</u>	<u>(615)</u>	<u>3,412</u>
Utilidad de operación	<u>36,912</u>	<u>2,190</u>	<u>39,102</u>
Dividendos recibidos	-	-	-
Ingresos y gastos financieros	2,177	(5,211)	(3,034)
Diferencia en cambio, neta	<u>(226)</u>	<u>(11,983)</u>	<u>(12,210)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>38,863</u>	<u>(15,004)</u>	<u>23,859</u>

Al 31 de Marzo de 2022

Activo corriente	300,669	23,831	324,500
Activo no corriente	591,020	1,986,895	2,577,915
Total activos de segmentos	<u>2,471,686</u>	<u>481,243</u>	<u>2,952,927</u>
Pasivo corriente	108,932	10,865	119,797
Pasivo no corriente	566,002	79,508	645,510
Total pasivos de segmentos	<u>753,932</u>	<u>146,792</u>	<u>900,724</u>

La Gerencia evalúa el desempeño de los segmentos operativos en base a la utilidad operativa. Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de marzo 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 tres meses terminados el 31 de marzo 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 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.

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 31 de marzo de 2022, los ingresos acumulados de la división de urbanizaciones representan el 78.54% del total de ingresos (83.70% al 31 de marzo de 2021)

15 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 se presentan la siguiente información;

a) Contingencias –

Al 31 de marzo de 2022 y diciembre de 2021, la Gerencia de la Compañía y los asesores legales consideran que no mantienen litigios en situación posible que pueda generar alguna contingencia futura para la Compañía.

b) Garantías –

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

16 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Entre el 31 de marzo 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.