

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS**

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

## **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS**

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS 30 de setiembre DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021, Y POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2022 Y 2021

CONTENIDO	Página
Estado consolidado intermedio condensado de situación financiera al 30 de setiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021	3
Estado consolidado intermedio condensado de resultados por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2022 y 2021	4
Estado consolidado intermedio condensado de resultados integrales por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2022 y 2021	5
Estado consolidado intermedio condensado de cambios en el patrimonio por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2022 y 2021	6
Estado consolidado intermedio condensado de flujos de efectivo por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2022 y 2021	7
Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados por los años terminados el 30 de setiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y por los nueve meses terminados el 30 de setiembre 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 setiembre de	Al 31 de diciembre de
Nota	2022	2021	
	S/000	S/000	
<b>Activo corriente</b>			
	251,965	233,189	
Efectivo y equivalente de efectivo			
Cuentas por cobrar comerciales	3	105,665	293,708
Otras cuentas por cobrar		60,472	68,775
Otras cuentas por cobrar a relacionadas		361	245
Inventarios	4	414,490	358,017
Gastos pagados por anticipado		5,197	3,012
Total activo corriente		<u>838,151</u>	<u>956,946</u>
<b>Activo no corriente</b>			
Cuentas por cobrar comerciales	3	802,198	708,044
Otras cuentas por cobrar		19,338	16,261
Inversiones financieras disponibles para la venta		1,210	1,211
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos		122,421	155,243
Propiedades y equipos		31,359	34,989
Propiedades de inversión	6	3,499,976	3,547,937
Activo por derecho en uso		30,019	13,251
Activos intangibles		12,242	10,692
Activo por impuesto a las ganancias diferido		15,785	19,599
Total activo no corriente		<u>4,534,549</u>	<u>4,507,227</u>
<b>Total activos</b>		<u><u>5,372,700</u></u>	<u><u>5,464,173</u></u>

PASIVO Y PATRIMONIO

		Al 30 de setiembre de	Al 31 de diciembre de
Nota	2022	2021	
	S/000	S/000	
<b>Pasivo corriente</b>			
Obligaciones financieras	7	338,754	506,368
Cuentas por pagar comerciales		249,453	357,427
Cuentas por Pagar Comerciales a Relacionadas		12	254
Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso		2,314	1,622
Otras cuentas por pagar		64,041	80,436
Ingresos diferidos		52,511	19,924
Total pasivo corriente		<u>707,085</u>	<u>966,031</u>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Otros pasivos financieros	7	1,090,692	1,059,952
Cuentas por Pagar comerciales a largo plazo		140,058	40,362
Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso		32,457	14,744
Otras Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas		254	-
Impuesto a la renta diferido pasivo		654,351	652,715
Total pasivo no corriente		<u>1,917,812</u>	<u>1,767,773</u>
Total pasivo		<u>2,624,897</u>	<u>2,733,804</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	9	577,245	577,245
Capital adicional		507,736	507,736
Otras reservas de capital		146,281	146,480
Otras reservas		2,270	2,270
Resultados no realizados		10,805	(7,374)
Resultados acumulados		1,431,101	1,431,537
Patrimonio atribuible a los controladores de la Compañía		2,675,439	2,657,894
Participación no controlante		72,364	72,475
Total patrimonio		<u>2,747,803</u>	<u>2,730,369</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<u><u>5,372,700</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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE 2022 Y 2021

	Nota	Por los seis meses terminados el	
		30 de Setiembre de	
		2022	2021
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales		191,516	255,712
Ingresos por venta de macrolotes		25,868	-
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales		75,059	70,293
Ingreso por venta de lotes industriales		23,206	36,784
Ingresos por administración de inmuebles		26,880	24,598
Ingresos por intereses de venta de lotes		68,367	50,095
Otros ingresos operativos		13,319	14,032
Total ingresos		<u>424,216</u>	<u>451,514</u>
Costo de venta de lotes residenciales	4	(85,188)	(116,697)
Costo de venta de macrolotes	4	(8,461)	-
Costo de arrendamiento y servicios		(6,621)	(6,632)
Costo de venta de lotes industriales		(15,470)	(24,508)
Costo de administración de inmuebles		(20,764)	(18,820)
Total costo de venta		<u>(136,503)</u>	<u>(166,657)</u>
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		-23,713	83,500
Utilidad bruta		<u>264,000</u>	<u>368,356</u>
Gastos de venta	10	(52,650)	(45,734)
Gastos de administración	10	(74,186)	(68,414)
Otros ingresos		7,011	14,537
Otros gastos		(10,632)	(18,680)
Utilidad operativa		<u>133,542</u>	<u>250,065</u>
Ingresos financieros		3,622	8,590
Gastos financieros		(76,693)	(76,784)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos		319	(7,409)
Diferencia en cambio, neta		(2,694)	(117,323)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		58,096	57,139
Gasto por impuesto a las ganancias		(23,157)	(25,407)
Utilidad del año		<u>34,939</u>	<u>31,731</u>
<b>Utilidad atribuible a:</b>			
Propietarios a la controlante		32,649	30,553
Participación no controlante		2,290	1,178
		<u>34,939</u>	<u>31,731</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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE 2022 Y 2021

	Por los seis meses terminados el 30 de Setiembre de	
	2022	2021
	S/000	S/000
Utilidad del año	34,939	31,731
<b>Otros resultados integrales:</b>		
<b>Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados</b>		
Cambio en valor de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuesto a la renta diferido	-	(341)
Otros resultados integrales	18,178	5,269
<b>Resultado integral total del ejercicio, neto de impuestos</b>	<u>53,117</u>	<u>36,659</u>
<b>Resultados integrales atribuibles a:</b>		
Propietarios de la Compañía	50,827	35,481
Participación no controlante	2,290	1,178
	<u>53,117</u>	<u>36,659</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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE 2022 Y 2021

<b>Atribuible a la participación controlante de la Compañía</b>									
	<b>Capital emitido</b>	<b>Capital adicional</b>	<b>Otras Reservas</b>	<b>Reservas</b>	<b>Resultados no realizados</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>	<b>Participación no controlante</b>	<b>Total</b>
	<b>S/</b>	<b>S/</b>	<b>S/</b>	<b>S/</b>	<b>S/</b>	<b>S/</b>	<b>S/</b>		<b>S/</b>
<b>Saldos al 1 de enero de 2021</b>	577,245	507,736	2,270	125,382	(16,235)	1,316,247	2,512,645	68,854	2,581,499
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	30,553	30,553	1,178	31,731
Constitución de reserva legal	-	-	-	21,099	-	-21,099	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(4,485)	-4,485
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en valor de activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	5,269	-	5,269	-	5,269
Otros	-	-	-	-	(341)	-	-341	-	-341
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2021</b>	<b>577,245</b>	<b>507,736</b>	<b>2,270</b>	<b>146,481</b>	<b>-11,307</b>	<b>1,326,154</b>	<b>2,548,579</b>	<b>65,547</b>	<b>2,614,126</b>
<b>Saldos al 1 de enero de 2022</b>	577,245	507,736	2,270	146,480	(7,374)	1,431,537	2,657,894	72,475	2,730,369
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	32,649	32,649	2,290	34,939
Constitución de reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(2,401)	-2,401
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	-	-	-	-	18,178	-	18,178	-	18,178
Cambios en valor de activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ajustes	-	-	-	-	-	-32,699	(32,699)	-	-32,699
Otros	-	-	-	(200)	-	(384)	(584)	-	(584)
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2022</b>	<b>577,245</b>	<b>507,736</b>	<b>2,270</b>	<b>146,280</b>	<b>10,804</b>	<b>1,431,103</b>	<b>2,675,438</b>	<b>72,364</b>	<b>2,747,802</b>

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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE 2022 Y 2021**

	<b>Por los nueve meses terminados el</b>	
	<b>30 de setiembre de</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Cobranza y anticipos de clientes	476,969	417,568
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(170,409)	(142,778)
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	(46,002)	(38,548)
Tributos	(43,719)	(8,248)
Intereses cobrados por venta a plazos	68,367	53,191
Otros cobros (pagos) de efectivo relativos a la actividad	(11,522)	(77,046)
Efectivo neto (aplicado a) proveniente de las actividades de operación	<u>273,684</u>	<u>204,139</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Compra de propiedades y equipos	(770)	(1,065)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	152	29
Compra de activos intangibles	(3,310)	(2,769)
Compra de propiedades de inversión	(83,431)	(167,784)
Descapitalización de inversión en negocio conjunto	31,713	13,625
Prestamos otorgados a relacionadas	(100)	-
Dividendos recibidos	-	3,631
Efectivo neto proveniente de (aplicado a) las actividades de inversión	<u>(55,746)</u>	<u>(154,333)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Obtención de obligaciones financieras	284,371	452,508
Pago de obligaciones financieras	(421,571)	(394,653)
Pago por intereses	(58,388)	(60,990)
Dividendos pagados	(879)	(4,486)
Pago de Intereses por arrendamiento	(1,179)	(731)
Pago por arrendamiento	(1,516)	(2,086)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>(199,162)</u>	<u>(10,437)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	18,776	39,369
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>251,965</u>	<u>268,188</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 SETIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021, Y POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE 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 setiembre 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 setiembre 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:

	<b>Al 30 de setiembre de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Cuentas por cobrar por venta de terrenos	910,205	995,830
Cuentas por cobrar a arrendatarios	18,319	21,205
Cuentas por cobrar relacionadas	421	442
	<u>928,944</u>	<u>1,017,477</u>
Estimación pérdida esperada de cuentas por cobrar	(21,081)	(15,725)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>907,863</u>	<u>1,001,752</u>
Porción corriente	105,665	293,708
Porción no corriente	802,198	708,044
	<u>907,863</u>	<u>1,001,752</u>

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

	<b>Al 30 de setiembre de 2022</b>			<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>		
	<b>Cuentas por cobrar comerciales</b>	<b>Pérdida esperada de crédito</b>	<b>Total</b>	<b>Cuentas por cobrar comerciales</b>	<b>Pérdida esperada de crédito</b>	<b>Total</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Vigentes	6,136		6,136	6,535	-	6,535
Vencidas						
De 1 a 180 días	7,659	903	6,756	6,759	45	6,714
Mayores a 180 días	4,524	4,455	69	7,911	7,683	228
	<u>18,319</u>	<u>5,359</u>	<u>12,960</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:

	<b>Al 30 de setiembre de 2022</b>	<b>Al 30 de setiembre de 2021</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Saldo inicial	15,725	29,971
Efecto reconocimiento pérdida esperada	8,125	1
Recuperos	(1,432)	(10,750)
Otros	(1,337)	(79)
Saldo Final	<u>21,081</u>	<u>19,143</u>

El saldo de provisión por pérdida esperada (NIIF 9), tuvo un incremento de S/ 7.18 MM entre el periodo de Dic-21 y Set-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 presentar 4.6% del portafolio en Dic-21, a ser 5.6% en Set-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 perdida esperada a fines del 2022 disminuya en 35%, respecto a Set-22.

#### 4 INVENTARIOS

Este rubro comprende:

	<b>Al 30 de setiembre de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Lotes de terrenos con habilitación urbana	206,477	238,621
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana	16,134	88,548
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana	84,491	22,605
Lotes Industriales	96,186	-
	<u>403,289</u>	<u>349,774</u>
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15	11,201	8,243
Inventarios neto	<u>414,490</u>	<u>358,017</u>

El movimiento de los inventarios es el siguiente:

	<b>Al 30 de setiembre de 2022</b>	<b>2021</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Saldo inicial	358,017	344,455
Costos de habilitación urbana	82,309	58,801
Consumo de Provisión Cierre de Obra	(10,111)	(11,800)
Efectos de las Políticas Contables de NIIF 15	2,958	(61,298)
Costo de venta	(173,140)	(221,473)
Reingreso por Resoluciones de Ventas	70,568	153,820
Transferencia de Propiedades de Inversión	83,889	17,252
Saldo final	<u>414,490</u>	<u>279,757</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:

	<b>30 de setiembre de</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Ingresos por venta de bienes y servicios:		
- Negocios conjuntos	204	320
Intereses por prestamos:		
- Negocios conjuntos	16	2

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:

	<b>30 de setiembre de</b>		<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	<b>Por cobrar</b>	<b>Por pagar</b>	<b>Por cobrar</b>	<b>Por pagar</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>

#### Cuentas por cobrar y por pagar comerciales

##### Negocio conjunto:

Villa Club S.A.	263		264	
Paz Centenario S.A.	10	12	59	11
Inversiones Real Once S.A.	149		119	4
	<u>421</u>	<u>12</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:

	<b>30 de setiembre de</b>		<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	<b>Por cobrar</b>	<b>Por pagar</b>	<b>Por cobrar</b>	<b>Por pagar</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>

#### Otras cuentas por cobrar y por pagar

##### Negocio conjunto:

Villa Club S.A.	-	254	-	254
Inversiones Real Once S.A.	361	-	245	-
	<u>361</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 setiembre de 2022 y 2021, el Grupo tiene proyectos en los distritos de Carabaylo, 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:

	<b>Al 30 de setiembre de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Urbanizaciones	692,567	500,449
Industrial	678,107	936,234
Oficinas	1,480,095	1,469,093
Centros comerciales	649,207	642,161
	<u>3,499,976</u>	<u>3,547,937</u>

El movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

	<b>Al 30 de setiembre de</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Saldo inicial	3,547,937	3,360,734
Compras de inmuebles	35,337	127,025
Costos incurridos por obras en curso	48,094	40,759
Transferencia a inventarios	(83,889)	(17,252)
Costo de venta de macrolotes	(3,854)	(8,409)
Cambios en el valor razonable	(43,649)	83,500
Saldo final	<u>3,499,976</u>	<u>3,586,357</u>

## 7 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Este rubro comprende:

	<b>Total</b>		<b>Corriente</b>		<b>No Corriente</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Préstamos bancarios	771,725	1,097,773	147,870	171,667	623,855	926,106
Pagarés	182,600	159,950	182,600	159,950	-	-
Bonos titulizados	468,297	302,099	1,461	168,253	466,837	133,846
Intereses por pagar	6,824	6,498	6,824	6,498		
	<u>1,429,446</u>	<u>1,566,320</u>	<u>338,754</u>	<u>506,368</u>	<u>1,090,692</u>	<u>1,059,952</u>

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

	<b>Al 30 de setiembre de 2022</b>	<b>Al 30 de setiembre de 2021</b>
Saldo al 1 de enero	1,566,320	1,644,038
Adición de obligaciones financieras	284,371	452,508
Amortizaciones	(421,571)	(394,653)
Interés devengado	58,714	59,793
Interés pagado	(58,388)	(60,988)
	<u>1,429,446</u>	<u>1,700,698</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 Setiembre de 2022 es de 39.86 % (la tasa tributaria estimada por el periodo terminado el 30 de setiembre de 2021 fue de 44.47 %).

## 9 PATRIMONIO

Al 30 de setiembre 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 setiembre de 2022			Al 30 de setiembre 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	21,279	26,740	34,972	19,250	23,471	34,822
Cargas de personal	5,986	27,299	8,372	5,960	22,957	9,697
Tributos	-	9,285	44	-	8,996	157
Depreciación	-	3,559	-	-	5,464	-
Amortización	-	1,763	-	-	2,231	-
Depreciación activos por derecho de uso	-	2,863	-	-	1,608	-
Cargas diversas de gestión	119	2,677	1,137	243	3,688	1,057
Estimación de pérdida de cobranza dudosa	-	-	8,125	-	-	1
	<u>27,384</u>	<u>74,186</u>	<u>52,650</u>	<u>25,452</u>	<u>68,414</u>	<u>45,734</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 setiembre de 2022 y 2021, se presenta a continuación:

	<b>Venta de lotes, macrolotes e industrial</b>	<b>Arrendamiento de oficinas y centros comerciales</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Al 30 de setiembre de 2022</b>				
Ingresos por venta y arrendamiento	320,982	103,140	94	424,216
Costo de venta y de servicios	(109,119)	(27,384)	-	(136,503)
	<u>211,863</u>	<u>75,755</u>	<u>94</u>	<u>287,713</u>
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	-26,042	2,536	-207	-23,713
Utilidad bruta de segmentos	<u>185,821</u>	<u>78,291</u>	<u>-113</u>	<u>264,000</u>
Gastos de ventas	(44,984)	(4,767)	(2,900)	(52,650)
Gastos de administración	(40,185)	(29,260)	(4,742)	(74,186)
Otros ingresos y gastos	(5,204)	1,482	100	-3,622
Utilidad de operación	<u>95,448</u>	<u>45,747</u>	<u>-7,654</u>	<u>133,542</u>
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-		319	319
Ingresos y gastos financieros	(35,315)	(37,821)	65	(73,071)
Diferencia en cambio, neta	-	-	(2,694)	(2,694)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>60,133</u>	<u>7,926</u>	<u>(9,964)</u>	<u>58,096</u>
<b>Al 30 de setiembre de 2022</b>				
Activo corriente	747,912	89,748	491	838,151
Activo no corriente	2,255,152	2,155,741	123,655	4,534,548
Total activos de segmentos	<u>3,003,064</u>	<u>2,245,488</u>	<u>124,147</u>	<u>5,372,699</u>
Otros pasivo corriente	545,362	161,708	15	707,085
Otros pasivo no corriente	1,178,140	739,519	153	1,917,812
Total pasivos de segmentos	<u>1,723,500</u>	<u>901,227</u>	<u>169</u>	<u>2,624,897</u>

	Venta de lotes, macrolotes e industrial S/000	Arrendamiento de oficinas y centros comerciales S/000	Otros S/000	Total S/000
<b>Al 30 de setiembre 2021</b>				
Ingresos por venta y arrendamiento	353,244	98,174	95	451,513
Costo de venta y de servicios	(141,205)	(25,452)	-	(166,657)
	<u>212,039</u>	<u>72,722</u>	<u>95</u>	<u>284,856</u>
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	37,322	43,967	2,212	83,500
Utilidad bruta de segmentos	<u>249,361</u>	<u>116,689</u>	<u>2,307</u>	<u>368,356</u>
Gastos de ventas	(39,669)	(3,421)	(2,645)	(45,734)
Gastos de administración	(38,833)	(29,096)	(486)	(68,414)
Otros ingresos y gastos	2,192	(6,351)	16	-4,143
Utilidad de operación	<u>173,051</u>	<u>77,821</u>	<u>-807</u>	<u>250,064</u>
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	(7,409)	(7,409)
Ingresos y gastos financieros	(33,508)	(34,692)	6	(68,194)
Diferencia en cambio, neta	(91,788)	(25,510)	(25)	(117,323)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>47,755</u>	<u>17,619</u>	<u>(8,235)</u>	<u>57,139</u>
<b>Al 30 de setiembre 2021</b>				
Activo corriente	717,991	199,545	193	917,729
Activo no corriente	3,533,182	981,946	950	4,516,078
Total activos de segmentos	<u>4,251,173</u>	<u>1,181,491</u>	<u>1,143</u>	<u>5,433,807</u>
Otros pasivo corriente	575,730	160,008	155	735,893
Otros pasivo no corriente	1,630,265	453,085	438	2,083,788
Total pasivos de segmentos	<u>2,205,995</u>	<u>613,093</u>	<u>593</u>	<u>2,819,681</u>

La Gerencia evalúa el desempeño de los segmentos operativos en base a la utilidad antes de impuesto a las ganancias. Al 30 de setiembre 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 setiembre de 2022 y 2021:

	Al 30 de setiembre de	
	2022	2021
	S/000	S/000
Utilidad neta	32,649	30,553
Promedio ponderado de acción común en circulación	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	<u>0.057</u>	<u>0.053</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 nueve meses terminados el 30 de setiembre 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 setiembre de 2022, los ingresos acumulados de la división de urbanizaciones representan el 68.81% del total de ingresos (74.44% al 30 de setiembre de 2021).

#### **16 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS**

a) Contingencias –

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

(a.1) 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 Psicólogos para la designación un profesional; su último requerimiento es de diciembre de 2021.

(a.2) 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 setiembre de 2022, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/11,200 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 setiembre 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.