

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS 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. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS 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 consolidado intermedio condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021	3
Estado consolidado intermedio condensado de resultados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021	4
Estado consolidado intermedio condensado de resultados integrales por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021	5
Estado consolidado intermedio condensado de cambios en el patrimonio por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021	6
Estado consolidado 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 consolidados intermedios condensados por los años 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	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 31 de	Al 31 de
	Nota	Marzo de	diciembre de
		2022	2021
		S/000	S/000
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo		172,511	233,189
Cuentas por cobrar comerciales	3	152,518	293,708
Otras cuentas por cobrar		69,480	68,775
Otras cuentas por cobrar a relacionadas		350	245
Inventarios	4	330,215	358,017
Gastos pagados por anticipado		7,917	3,012
Total activo corriente		<u>732,992</u>	<u>956,946</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales	3	801,306	708,044
Otras cuentas por cobrar		14,771	16,261
Inversiones financieras disponibles para la venta		1,210	1,211
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos		144,414	155,243
Propiedades y equipos		33,205	34,989
Propiedades de inversión	6	3,361,613	3,547,937
Activo por derecho en uso		13,832	13,251
Activos intangibles		10,409	10,692
Activo por impuesto a las ganancias diferido		28,736	19,599
Total activo no corriente		<u>4,409,496</u>	<u>4,507,227</u>
Total activos		<u>5,142,488</u>	<u>5,464,173</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

		Al 31 de	Al 31 de
	Nota	Marzo de	diciembre de
		2022	2021
		S/000	S/000
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	7	312,192	506,368
Cuentas por pagar comerciales		194,848	357,427
Cuentas por Pagar Comerciales a Relacionadas		22	254
Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso		1,607	1,622
Otras cuentas por pagar		64,061	80,436
Ingresos diferidos		37,914	19,924
Total pasivo corriente		<u>610,644</u>	<u>966,031</u>
Pasivo no corriente			
Otros pasivos financieros	7	1,125,213	1,059,952
Cuentas por Pagar comerciales a largo plazo		141,961	40,362
Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso		14,324	14,744
Otras Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas		254	-
Impuesto a la renta diferido pasivo		604,725	652,715
Total pasivo no corriente		<u>1,886,477</u>	<u>1,767,773</u>
Total pasivo		<u>2,497,121</u>	<u>2,733,804</u>
Patrimonio			
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		1,817	(7,374)
Resultados acumulados		1,341,880	1,431,537
Patrimonio atribuible a los controladores de la Compañía		<u>2,577,230</u>	<u>2,657,894</u>
Participación no controlante		68,137	72,475
Total patrimonio		<u>2,645,367</u>	<u>2,730,369</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>5,142,488</u>	<u>5,464,173</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 TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2022 Y 2021

	Nota	Por los seis meses terminados el	
		31 de Marzo de	
		2022	2021
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales		50,454	69,533
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales		24,599	25,282
Ingreso por venta de lotes industriales		8,381	23,672
Ingresos por administración de inmuebles		8,797	8,169
Ingresos por intereses de venta de lotes		21,730	17,613
Otros ingresos operativos		3,373	41
Total ingresos		<u>117,334</u>	<u>144,309</u>
Costo de venta de lotes residenciales	4	(22,893)	(29,393)
Costo de arrendamiento y servicios		(2,701)	(2,671)
Costo de venta de lotes industriales		(4,076)	(14,754)
Costo de administración de inmuebles		(6,785)	(6,371)
Total costo de venta		<u>(36,456)</u>	<u>(53,189)</u>
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		-204,151	70,539
Utilidad bruta		<u>-123,272</u>	<u>161,660</u>
Gastos de venta	10	(19,531)	(18,435)
Gastos de administración	10	(27,328)	(24,527)
Otros ingresos		1,069	414
Otros gastos		(3,646)	(4,569)
Utilidad operativa		<u>-172,707</u>	<u>114,542</u>
Ingresos financieros		1,297	6,769
Gastos financieros		(25,947)	(24,504)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos		3,498	(1,659)
Diferencia en cambio, neta		61,774	(29,618)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		<u>(132,085)</u>	<u>65,530</u>
Gasto por impuesto a las ganancias		37,890	(15,405)
Utilidad del año		<u><u>-94,195</u></u>	<u><u>50,125</u></u>
Utilidad atribuible a:			
Propietarios a la controlante		-89,857	46,648
Participación no controlante		<u>-4,338</u>	<u>3,477</u>
		<u><u>-94,195</u></u>	<u><u>50,125</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 INTEGRALES
POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2022 Y 2021

	Por los seis meses terminados el	
	31 de marzo de	
	2022	2021
	S/000	S/000
Utilidad del año	(94,195)	50,125
Otros resultados integrales:		
Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados		
Cambio en valor de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuesto a la renta diferido	-	-
Otros resultados integrales	9,190	4,596
Resultado integral total del ejercicio, neto de impuestos	(85,005)	54,380
Resultados integrales atribuibles a:		
Propietarios de la Compañía	(80,667)	50,903
Participación no controlante	(4,338)	3,477
	(85,005)	54,380

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 TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2022 Y 2021

Atribuible a la participación controlante de la Compañía									
	Capital emitido	Capital adicional	Otras Reservas	Reservas	Resultados no realizados	Resultados acumulados	Total	Participación no controlante	Total
	S/	S/	S/	S/	S/	S/	S/		S/
Saldos al 1 de enero de 2021	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	-	-	-	-	-	46,648	46,648	3,476	50,124
Constitución de reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	-	-	-	-	4,596	-	4,596	-	4,596
Cambios en valor de activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	(341)	-	(341)	-	(341)
Saldos al 31 de marzo de 2021	577,245	507,736	2,270	125,382	-11,980	1,363,337	2,563,990	72,330	2,636,320
Saldos al 1 de enero de 2022	577,245	507,736	2,270	146,480	(7,374)	1,431,538	2,657,895	72,476	2,730,371
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	(89,857)	(89,857)	(4,338)	-94,195
Constitución de reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en valor de activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	9,190	-	9,190	-	9,190
Otros	-	-	-	(200)	-	200	-	-	-
Saldos al 31 de marzo de 2022	577,245	507,736	2,270	146,280	1,816	1,341,881	2,577,228	68,138	2,645,366

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 TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2022 Y 2021**

	Por los nueve meses terminados el	
	31 de marzo de	
	2022	2021
	S/000	S/000
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION		
Cobranza y anticipos de clientes	134,091	148,587
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(94,834)	(28,020)
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	(20,673)	(15,429)
Pagos de tributos	(19,116)	(1,875)
Intereses cobrados por venta a plazos	22,411	50,793
Otros cobros (pagos) de efectivo relativos a la actividad	65,821	6,656
Efectivo neto (aplicado a) proveniente de las actividades de operación	<u>87,700</u>	<u>160,712</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compra de propiedades y equipos	(131)	(936)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	4	29
Compra de activos intangibles	(350)	(238)
Compra de propiedades de inversión	(11,490)	(133,069)
Devolución de aporte de inversiones	14,327	
Efectivo neto proveniente de (aplicado a) las actividades de inversión	<u>2,360</u>	<u>(134,214)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de obligaciones financieras	159,096	55,000
Pago de obligaciones financieras	(288,008)	(63,727)
Pagos por intereses	(18,938)	(36,121)
Pago de intereses de arrendamientos	(248)	(227)
Pagos por arrendamiento	(2,640)	(671)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>(150,738)</u>	<u>(45,746)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	(60,678)	(19,248)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	233,189	228,820
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>172,511</u>	<u>209,572</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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS 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 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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2022 y 2021, el Grupo tiene proyectos en los distritos de Carabayllo, Santa Clara y provincias tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo y Tacna. Asimismo, el Grupo posee bancos de tierras industriales ubicados en el distrito de Lurín, para el desarrollo de una ciudad industrial que comprende un desarrollo integral de lotes industriales, zonas comerciales, almacenes, entre otros.

b) Renta Inmobiliaria -

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

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

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

3 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Este rubro comprende:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
	S/000	S/000
Cuentas por cobrar por venta de terrenos	953,473	995,830
Cuentas por cobrar a arrendatarios	21,146	21,205
Cuentas por cobrar relacionadas	363	442
	<u>974,982</u>	<u>1,017,477</u>
Estimación pérdida esperada de cuentas por cobrar	(21,159)	(15,725)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>953,824</u>	<u>1,001,752</u>
Porción corriente	152,518	293,708
Porción no corriente	801,306	708,044
	<u>953,824</u>	<u>1,001,752</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 marzo de 2021		
	Cuentas por cobrar comerciales	Pérdida esperada de crédito	Total	Cuentas por cobrar comerciales	Pérdida esperada de crédito	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Vigentes	6,589		6,589	6,535		6,535
Vencidas						
De 1 a 180 días	6,720	169	6,551	6,759	45	6,714
Mayores a 180 días	7,838	7,369	469	7,911	7,683	228
	<u>21,146</u>	<u>7,538</u>	<u>13,609</u>	<u>21,205</u>	<u>7,728</u>	<u>13,477</u>

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

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de marzo de 2021
	S/000	S/000
Saldo inicial	15,725	29,971
Efecto reconocimiento pérdida esperada	6,133	4,518
Recuperos	(461)	(345)
Otros	(238)	33
Saldo Final	<u>21,159</u>	<u>34,177</u>

El saldo de provisión por pérdida esperada (NIIF 9), tuvo un incremento de S/ 5.69 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 4.6% del portafolio en Dic-21, a ser 5.2% 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:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
	S/000	S/000
Lotes de terrenos con habilitación urbana	135,078	238,621
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana	40,342	88,548
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana	48,076	22,605
Lotes Industriales	97,694	-
	<u>321,191</u>	<u>349,774</u>
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15	9,025	8,243
Inventarios neto	<u>330,215</u>	<u>358,017</u>

El movimiento de los inventarios es el siguiente:

	Al 31 de marzo de	
	2022	2021
	S/000	S/000
Saldo inicial	358,017	344,455
Costos de habilitación urbana	8,213	6,763
Consumo de Provisión Cierre de Obra	(5,106)	(5,819)
Efectos de las Políticas Contables de NIIF 15	782	(22,933)
Reingreso por Resoluciones de Ventas	22,032	45,991
Costo de venta	(47,385)	(65,714)
Transferencia de Propiedades de Inversión	(6,337)	2,480
Saldo final	<u>330,215</u>	<u>305,223</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:

	31 de marzo de	
	2022	2021
	S/000	S/000
Ingresos por venta de bienes y servicios:		
- Negocios conjuntos	41	41
Intereses por préstamos	5	-

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

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

	Al 31 de marzo		Al 31 de diciembre	
	2022		2021	
	Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar
	S/000	S/000	S/000	S/000
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales				
<u>Negocio conjunto:</u>				
Villa Club S.A.	244		264	
Paz Centenario S.A.	-	22	59	11
Inversiones Real Once S.A.	119		119	4
Corporación Hotelera Lima S.A.C.	-	-	-	-
Corporación Hotelera Piura S.A.C.	-	-	-	-
Grupo Censal S.A.C.	-	-	-	-
Inmobiliaria San Silvestre S.A.C.	-	-	-	-
	<u>363</u>	<u>22</u>	<u>442</u>	<u>15</u>

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

	Al 31 de marzo 2022		Al 31 de diciembre 2021	
	Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar
	S/000	S/000	S/000	S/000
Otras cuentas por cobrar y por pagar				
<u>Negocio conjunto:</u>				
Villa Club S.A.	-	254	-	254
Inversiones Real Once S.A.	350	-	245	-
	<u>350</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 31 de marzo de 2022 y 2021, el Grupo tiene proyectos en los distritos de Carabayllo, Santa Clara y provincias tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo y Tacna. Asimismo, el Grupo posee bancos de tierras industriales ubicados en el distrito de Lurín, para el desarrollo de una ciudad industrial que comprende un desarrollo integral de lotes industriales, zonas comerciales, almacenes, entre otros.

Este rubro comprende:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
	S/000	S/000
Urbanizaciones	512,388	500,449
Industrial	866,684	936,234
Oficinas	1,356,867	1,469,093
Centros comerciales	625,674	642,161
	<u>3,361,613</u>	<u>3,547,937</u>

El movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

	Al 31 de marzo de	
	2022	2021
	S/000	S/000
Saldo inicial	3,547,937	3,360,734
Compras de inmuebles	786	122,574
Costos incurridos por obras en curso	10,704	10,495
Transferencia a inventarios	6,337	(2,480)
Cambios en el valor razonable	(204,151)	70,539
Saldo final	<u>3,361,613</u>	<u>3,561,862</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	824,003	1,100,985	154,374	174,879	669,629	926,106
Pagarés	153,859	161,919	153,859	161,919	-	-
Bonos titulizados	459,542	303,416	3,958	169,570	455,584	133,846
	<u>1,437,404</u>	<u>1,566,321</u>	<u>312,192</u>	<u>506,368</u>	<u>1,125,213</u>	<u>1,059,952</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	Al 31 de
	marzo de	marzo de
	2022	2021
Saldo al 1 de enero	1,566,321	1,636,566
Adición de obligaciones financieras	159,096	93,000
Amortizaciones	(288,008)	(72,805)
Interés devengado	18,933	19,986
Interés pagado	(18,938)	(14,612)
	<u>1,437,404</u>	<u>1,662,136</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 31 de marzo de 2022 es de -28.69 % (la tasa tributaria estimada por el periodo terminado el 31 de Marzo de 2021 fue de 23.51%).

9 PATRIMONIO

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 (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 31 de marzo de 2022			Al 31 de marzo 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	7,034	7,752	9,753	6,597	7,152	9,526
Cargas de personal	2,421	13,210	3,397	2,407	9,717	4,206
Tributos	-	2,725	11	-	3,244	83
Depreciación	-	1,493	-	-	1,828	-
Amortización	-	635	-	-	837	-
Depreciación activos por derecho de uso	-	721	-	-	498	-
Cargas diversas de gestión	31	792	236	38	1,252	104
Estimación de pérdida de cobranza dudosa	-	-	6,133	-	-	4,518
	<u>9,486</u>	<u>27,328</u>	<u>19,531</u>	<u>9,042</u>	<u>24,527</u>	<u>18,435</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 31 de marzo de 2022 y 2021, se presenta a continuación:

	Venta de lotes, macrolotes e industrial	Arrendamiento de oficinas y centros comerciales	Otros	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000
Al 31 de marzo 2022				
Ingresos por venta y arrendamiento	83,509	33,794	31	117,334
Costo de venta y de servicios	(26,969)	(9,486)	-	(36,456)
	<u>56,540</u>	<u>24,308</u>	<u>31</u>	<u>80,878</u>
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	-72,709	(127,057)	-4,386	-204,151
Utilidad bruta de segmentos	<u>-16,169</u>	<u>-102,749</u>	<u>-4,355</u>	<u>-123,273</u>
Gastos de ventas	(17,342)	(1,396)	(793)	(19,531)
Gastos de administración	(14,144)	(10,618)	(2,565)	(27,328)
Otros ingresos y gastos	(3,268)	690	1	-2,576
Utilidad de operación	<u>-50,922</u>	<u>-114,072</u>	<u>-7,712</u>	<u>-172,708</u>
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-		3,498	3,498
Ingresos y gastos financieros	(10,589)	(14,030)	(31)	(24,650)
Diferencia en cambio, neta	-	-	61,775	61,775
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>(61,511)</u>	<u>(128,102)</u>	<u>57,529</u>	<u>(132,085)</u>
Al 31 de marzo 2022				
Activo corriente	646,875	85,687	429	732,992
Activo no corriente	2,252,229	2,011,618	145,650	4,409,496
Total activos de segmentos	<u>2,899,104</u>	<u>2,097,305</u>	<u>146,079</u>	<u>5,142,488</u>
Otros pasivo corriente	474,248	136,325	71	610,644
Otros pasivo no corriente	1,103,406	782,872	200	1,886,477
Total pasivos de segmentos	<u>1,577,652</u>	<u>919,197</u>	<u>272</u>	<u>2,497,121</u>

	Venta de lotes, macrolotes e industrial S/000	Arrendamiento de oficinas y centros comerciales S/000	Otros S/000	Total S/000
Al 31 de marzo 2021				
Ingresos por venta y arrendamiento	110,817	33,450	41	144,309
Costo de venta y de servicios	(44,147)	(9,042)	-	(53,189)
	<u>66,671</u>	<u>24,408</u>	<u>41</u>	<u>91,120</u>
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	34,229	33,959	2,352	70,539
Utilidad bruta de segmentos	<u>100,900</u>	<u>58,367</u>	<u>2,393</u>	<u>161,659</u>
Gastos de ventas	(15,766)	(1,421)	(1,249)	(18,435)
Gastos de administración	(14,557)	(10,089)	118	(24,527)
Otros ingresos y gastos	(3,744)	(412)	1	-4,155
Utilidad de operación	<u>66,833</u>	<u>46,445</u>	<u>1,263</u>	<u>114,542</u>
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	(1,659)	(1,659)
Ingresos y gastos financieros	(6,605)	(11,118)	(11)	(17,735)
Diferencia en cambio, neta	-	-	(29,618)	(29,618)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>60,228</u>	<u>35,327</u>	<u>(30,026)</u>	<u>65,530</u>
Al 31 de marzo 2021				
Activo corriente	872,190	84,226	529	956,945
Activo no corriente	2,217,520	2,133,226	156,481	4,507,227
Total activos de segmentos	<u>4,112,678</u>	<u>1,241,406</u>	<u>1,537</u>	<u>5,355,622</u>
Otros pasivo corriente	609,151	356,749	131	966,030
Otros pasivo no corriente	1,169,657	597,914	201	1,767,772
Total pasivos de segmentos	<u>2,088,199</u>	<u>630,321</u>	<u>781</u>	<u>2,719,302</u>

La Gerencia evalúa el desempeño de los segmentos operativos en base a la utilidad antes de impuesto a las ganancias. Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2022 y 2021:

	Al 31 de marzo de	
	2022	2021
	S/000	S/000
Utilidad neta	-89,857	46,648
Promedio ponderado de acción común en circulación	577,245	577,245
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	-0.156	0.081

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 tres meses terminados el 31 de marzo 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 31 de marzo de 2022, los ingresos acumulados de la división de urbanizaciones representan el 71.17% del total de ingresos (76.79% al 31 de marzo de 2021).

16 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS

a) Contingencias –

Al 31 de marzo de 2022, el Grupo mantiene los siguientes litigios civiles en situación posible:

(a.1) Demanda de Ineficacia de Acto Jurídico interpuesta por Roma Recursos Empresariales S.A.C. (Roma), con fecha 15 de mayo de 2013, respecto a un predio ubicado en el distrito de Laredo, Provincia de Trujillo, el cual fue adquirido por el precio de US\$4,265 miles. En primera instancia se declaró fundada la demanda a favor de Roma; en segunda instancia dicha Sentencia fue revocada por la Corte Superior; interpuesto el recurso de Casación por el demandante, la Corte Suprema declaró nula la Sentencia y ordenó que el Juzgado de Primera Instancia emita nuevo pronunciamiento, regresando todo lo actuado nuevamente a Primera Instancia.

En cumplimiento a lo ordenado por la Corte Suprema, el Juzgado Civil de Primera Instancia declaró infundada la demanda interpuesta por Roma; dicha Sentencia fue objeto de apelación encontrándose pendiente de resolución ante la Sala Civil de la Libertad. Se precisa que el inmueble actualmente se encuentra en posesión del Grupo.

En cumplimiento a lo ordenado por la Corte Suprema, el Juzgado Civil de Primera Instancia declaró infundada la demanda interpuesta por Roma; dicha Sentencia fue objeto de apelación encontrándose pendiente de resolución ante la Sala Civil de la Libertad. Se precisa que el inmueble actualmente se encuentra en posesión del Grupo.

(a.2) Demanda de Mejor Derecho de Propiedad interpuesto por Carmen Yovana Calderón, con fecha 23 de diciembre de 2018, respecto a un predio ubicado en Lurín cuyo valor comercial asciende a S/11,643 miles. El proceso fue iniciado por el padre de la actual demandante y fue concluido y archivado sin pronunciamiento sobre el fondo de la demanda. Ante el fallecimiento del padre, la sucesión ha vuelto a interponer el proceso. La Gerencia del Grupo, como medio de defensa, ha interpuesto reconvencción por Prescripción Adquisitiva de Dominio por la posesión que ostenta.

(a.3) 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.4) 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 31 de marzo de 2022, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/4,260 miles y US\$27 miles (S/5,639 miles y US\$ 15 miles al 31 de diciembre de 2021).

17 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Entre el 31 de marzo 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.