

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2023, 31 DE DICIEMBRE DE
2022 Y 31 DE MARZO DE 2022

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2023, 31 DE DICIEMBRE DE
2022 Y 31 DE MARZO DE 2022

CONTENIDO	Página
Estado separado de situación financiera intermedio condensado	3
Estado separado de resultados intermedio condensado	4
Estado separado de otros resultados integrales intermedio condensado	5
Estado separado de cambios en el patrimonio intermedio condensado	6
Estado separado de flujos de efectivo intermedio condensado	7
Notas a los estados financieros separados intermedios condensados	8 - 25

S/ = Sol
US\$ = Dólar estadounidense

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO

ACTIVO

	Nota	Al 31 de marzo de 2023 S/000	Al 31 de diciembre de 2022 S/000
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	75,659	65,344
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	88,569	90,699
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	9(c)	754	1,917
Otras cuentas por cobrar, neto		8,868	9,015
Inventarios, neto	8	45,964	48,959
Gastos contratados por anticipado		<u>2,104</u>	<u>123</u>
Total activo corriente		<u>221,918</u>	<u>216,057</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	352,934	373,253
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	9(c)	144,635	82,462
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo		2,676	2,676
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		1,501	1,501
Activos de derechos de uso, neto		2,308	2,751
Inversiones en subsidiarias y asociadas	10	2,092,666	2,092,666
Propiedades y equipos, neto		1,104	1,232
Propiedades de inversión	11	71,508	72,548
Activos intangibles, neto		<u>6,375</u>	<u>6,728</u>
Total activo no corriente		<u>2,675,707</u>	<u>2,635,817</u>
TOTAL ACTIVO		<u>2,897,625</u>	<u>2,851,874</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	Al 31 de marzo de 2023 S/000	Al 31 de diciembre de 2022 S/000
PASIVO CORRIENTE			
Otros pasivos financieros	12	53,551	167,170
Pasivo por arrendamientos		1,215	1,217
Cuentas por pagar comerciales	13	15,706	18,861
Otras cuentas por pagar		23,936	24,468
Ingresos diferidos		<u>10,974</u>	<u>10,778</u>
Total pasivos corriente		<u>105,382</u>	<u>222,494</u>
Pasivo no corriente			
Otros pasivos financieros	12	104,709	-
Pasivo por arrendamientos		425	739
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	9(c)	329,025	293,842
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido		<u>141,658</u>	<u>146,548</u>
Total pasivo corriente		<u>575,818</u>	<u>441,129</u>
Total pasivo		<u>681,199</u>	<u>663,623</u>
Patrimonio			
Capital emitido	14	577,245	577,245
Capital adicional		507,736	507,736
Reserva legal		96,661	96,660
Resultados no realizados	(	717)	(717)
Resultados acumulados		<u>1,035,500</u>	<u>1,007,327</u>
Total patrimonio neto		<u>2,216,426</u>	<u>2,188,251</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>2,897,625</u>	<u>2,851,874</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 25 forman parte de los estados financieros separados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS

	Nota	Por el periodo de tres meses	
		el 31 de marzo de	
		2023	2022
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	8	24,804	40,626
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales		17,047	17,204
Otros ingresos operativos		8,839	11,861
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales		(13,142)	(24,293)
Total ingresos		<u>37,548</u>	<u>45,398</u>
Costo de venta de lotes residenciales	8	(8,547)	(15,280)
Costo por servicios	15	(8,742)	(9,313)
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales		5,407	11,361
Total costos		<u>(11,882)</u>	<u>(13,231)</u>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	11	(1,040)	(4,386)
Utilidad bruta			
Gastos de venta	15	(1,569)	(6,231)
Gastos de administración	15	(10,413)	(8,971)
Otros ingresos		153	117
Otros gastos		(376)	(2,866)
Utilidad operativa		<u>12,419</u>	<u>9,831</u>
Ingresos financieros		3,999	1,383
Gastos financieros		(7,811)	(7,415)
Dividendos recibidos		20,000	1,328
Diferencia en cambio, neta		3,342	20,242
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		<u>31,949</u>	<u>25,369</u>
Gasto por impuesto a las ganancias		(3,774)	(8,210)
Utilidad neta		<u>28,175</u>	<u>17,159</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 25 forman parte de los estados financieros separados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO SEPARADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIO CONDENSADO

Nota	Por el periodo de tres meses el 31 de marzo de	
	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Utilidad neta	28,175	17,159
Otros resultados integrales		
Partidas que no pueden ser clasificadas posteriormente a resultados:		
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido	-	-
Total resultados integrales	<u>28,175</u>	<u>17,159</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 25 forman parte de los estados financieros separados

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO CONDENSADO POR EL PERIODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023 Y DE 2022

	Número de acciones en circulación (en miles)	Capital Emitido S/000	Capital adicional S/000	Reserva legal S/000	Resultados no realizados S/000	Resultados acumulados S/000	Total S/000
Saldos al 1 de enero de 2022	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>88,784</u>	<u>(922)</u>	<u>964,265</u>	<u>2,137,108</u>
Utilidad neta	-	-	-	-	-	17,158	17,158
Otros resultados integrales	-	-	-	-	()	-	()
Total resultados integrales	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>88,784</u>	<u>(922)</u>	<u>981,423</u>	<u>2,154,266</u>
Transacciones con accionistas:							
Constitución de reserva legal	-	-	-	-	-	()	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>88,784</u>	<u>(922)</u>	<u>981,423</u>	<u>2,154,266</u>
Saldos al 1 de marzo de 2023	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>88,784</u>	<u>922</u>	<u>981,423</u>	<u>2,154,266</u>
Saldos al 1 de enero de 2023	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>96,660</u>	<u>(716)</u>	<u>1,007,326</u>	<u>2,188,251</u>
Utilidad neta	-	-	-	-	-	28,175	28,175
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-
Total resultados integrales	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>96,660</u>	<u>(716)</u>	<u>1,035,501</u>	<u>2,216,426</u>
Transacciones con accionistas:							
Constitución de reserva legal	-	-	-	-	-	()	-
Saldos al 31 de marzo de 2023	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>96,660</u>	<u>(716)</u>	<u>1,035,501</u>	<u>2,216,426</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 25 forman parte de los estados financieros separados

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO

	Nota	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de	
		2023	2022
		S/000	S/000
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION			
Cobranza y anticipo de clientes		43,180	64,429
Intereses cobrados por ventas a plazo		17,047	17,622
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(	10,879)	(14,572)
Pagos por remuneraciones, beneficios sociales y dietas al directorio	(	17,196)	(12,870)
Pagos de impuesto a las ganancias	(	6,794)	(17,296)
Otros pagos de efectivo relativos a la actividad		6,386	21,428
Efectivo neto provisto de las actividades de operación		31,744	58,741
Flujos de efectivo actividades de inversión			
Préstamos otorgados a partes relacionadas	9	(59,568)	(87,534)
Cobranza de los préstamos otorgados a partes relacionadas	9	-	46,490
Intereses cobrados por préstamos a partes relacionadas	9	27	118
Devolución aporte de Inversiones		-	321
Dividendos recibidos de subsidiarias y asociados		20,000	1,328
Adiciones de propiedades de inversión		-	(76)
Compra de propiedades y equipos	(	52)	(4)
Compra de activos intangibles	(	67)	(172)
Venta de Propiedades Planta y Equipo		115	-
Efectivo neto (aplicado a) provisto de las actividades de inversión		(39,545)	(39,529)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos de relacionadas	9	72,782	-
Pago de préstamos a partes relacionadas	9	(38,087)	(18,759)
Pago de intereses a partes relacionadas	9	(4,282)	(5,340)
Pago de intereses de otros pasivos financieros	9	(3,516)	(2,879)
Pago de otros pasivos financieros	12	(8,424)	(18,930)
Pago de arrendamientos		(338)	(1,305)
Pago de intereses de arrendamientos		(19)	(50)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento		18,116	(47,263)
(Disminución neta) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		10,315	(28,051)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		65,344	122,675
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		75,659	94,624

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 25 forman parte de los estados financieros separados

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2023, 31 DE DICIEMBRE DE
2022 Y 31 DE MARZO DE 2022

1 IDENTIFICACION

1.1 Constitución y operaciones -

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, 1er Piso, Edificio Real Cuatro, San Isidro, Lima, Perú. La Compañía 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 mediante la habilitación de terrenos para la venta (lotes residenciales y macrolotes), así como la compra de terrenos para la apreciación de su valor en el largo plazo.

1.2 Actividad económica -

La actividad principal de la Compañía comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales a terceros, principalmente, en los sectores socioeconómicos B y C, los cuales serán comercializados hasta agotar el stock disponible de lotes. Por otro lado, el negocio de desarrollo y venta de proyectos de urbanizaciones es desarrollado principalmente a través de su subsidiaria Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. Al 31 de diciembre 2022 y de 2021, la Compañía tiene proyectos en la provincia de Lima, en los distritos de Carabaylo, Pachacamac y Santa Clara y en provincias, tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo, Junín y Tacna. Asimismo, la Compañía brinda servicios de asesoramiento Gerencial a las empresas del Grupo.

La Compañía lidera un grupo económico compuesto por 11 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera directa o indirecta (12 subsidiarias, 1 asociada y 3 negocios conjuntos de manera indirecta en el 2021), dividido en segmentos de negocio. El principal segmento de la Compañía es el de venta de terrenos residenciales y otros.

1.3 Estados financieros consolidados -

La Compañía prepara estados financieros consolidados de acuerdo con lo previsto en la NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, que se presentan por separado. Para una correcta interpretación de los estados financieros separados de acuerdo con NIIF, éstos deben leerse junto con los estados financieros consolidados.

Los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 muestran la siguiente información financiera:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Activo corriente	739,866	820,019
Activo no corriente	4,237,098	4,286,003
Pasivo corriente	622,262	1,094,732
Pasivo no corriente	1,700,983	1,348,112
Patrimonio neto	2,583,262	2,592,668
Utilidad operativa	4,270	17,548
Utilidad neta	(6,450)	(31,045)

1.4 Estado de Emergencia Nacional en el Perú - COVID-19 -

Durante los primeros meses de 2020, se dio la propagación del virus COVID-19 a nivel mundial. En Perú, como consecuencia de ello, desde el mes de marzo de 2020, el Gobierno ha emitido una serie de decretos supremos por los que se declaró el estado de emergencia nacional que se extendió hasta octubre de 2022 debido a los riesgos que el virus implica para la población. Los mencionados decretos supremos establecieron restricciones en el ámbito de las actividades comerciales y culturales, y actividades recreativas, hoteles y restaurantes. El 27 de octubre de 2022 el estado de emergencia nacional a raíz del COVID-19 fue derogado por el Gobierno debido a la evolución favorable de la situación sanitaria del país.

La Compañía, a efectos de continuar operando bajo las exigencias sanitarias, elaboró el Plan para la Vigilancia, Prevención y Control de COVID-19 en el Trabajo, el cual fue aprobado por las autoridades competentes. Adicionalmente, se trabajó el Plan de Continuidad del Negocio, que buscó mitigar todos los riesgos asociados a la continuidad del negocio, y hacer un seguimiento pormenorizado de ciertos indicadores que muestren alertas para poder actuar, contemplando condiciones para continuar funcionando.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Compañía considera que la coyuntura Covid-19 ya no tiene un impacto significativo en sus operaciones; asimismo, la Compañía no tuvo dificultades significativas para cumplir con las obligaciones con proveedores, entidades financieras y sus trabajadores, considerando su sólida posición financiera y de capital de trabajo.

Los estados financieros separados intermedios condensados al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 han sido preparados en base a las condiciones y eventos existentes a la fecha de reporte bajo el principio de empresa en marcha.

1.5 Coyuntura social y política -

A fines del año 2022, surgieron tensiones, protestas y disturbios sociales tras un cambio en el liderazgo político del país. Las manifestaciones se mantuvieron a principios del año 2023, y los disturbios civiles continúan generando en diversas zonas del país dificultades al libre tránsito, el comercio y las cadenas de suministro. Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros separados, la gerencia considera que no hubo un impacto significativo en sus operaciones de venta de lotes residenciales. La gerencia considera que la potencial afectación en el negocio es que los disturbios impidan a nuevos clientes hacer visitas físicas; no obstante, considera que se mitigará a través de una estrategia digital de venta. La Compañía continúa monitoreando esta situación con prioridad en la seguridad y protección y el impacto que podría tener en sus operaciones futuras en caso se extiendan las manifestaciones.

1.6 Aprobación de los estados financieros separados -

Los estados financieros separados intermedios condensados al 31 de marzo de 202 han sido emitidos con autorización de la Gerencia General.

2 BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

Los estados financieros separados intermedios condensados por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023 y de 2022, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad N°34, "Información Financiera Intermedia" (NIC 34) emitida por el International Accounting Standards Board (IASB)."

La información del estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y las correspondientes notas se derivan de los estados financieros auditados a esa fecha.

Los estados financieros separados intermedios condensados surgen de los registros contables y son

preparados sobre la base del costo histórico, a excepción de las propiedades de inversión que se miden a valor razonable. Los estados financieros separados intermedios condensados se presentan en miles de soles, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta. Las políticas contables aplicadas son consistentes con las del ejercicio anual 2022 y el período intermedio comparativo.

Los estados financieros separados intermedios condensados no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para los estados financieros anuales y deben ser leídos junto con los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales fueron preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB.

Asimismo, la Compañía prepara y presenta de forma separada sus estados financieros consolidados intermedios condensados, en los que incorpora los activos, pasivos, ingresos y gastos de sus subsidiarias detalladas en Nota 1.3.

Los estados financieros separados intermedios condensados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión medidas a su valor razonable. Los estados financieros separados intermedios condensados se presentan en miles de soles, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Cambios en las normas aplicables a partir del 1 de enero de 2020 -

Las siguientes normas y modificaciones son de aplicación obligatoria por primera vez para el ejercicio que inició el 1 de enero de 2023:

- Divulgación de políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración Práctica 2 -

Originalmente la NIC establecía que se deben divulgar las políticas contables “significativas”, con esta modificación se precisa que la divulgación se debe efectuar por las políticas contables “materiales” En este sentido, esta modificación incorpora la definición de lo que es “información sobre políticas contables materiales” y explica cómo identificar este tipo de información. Asimismo, aclara que no se necesita divulgar información sobre políticas contables inmateriales y si fuera divulgada, no debe causar que quede confusa la información contable importante.

De forma consistente, también se modificó la Declaración de Práctica 2, ‘Efectuando juicios sobre materialidad’ para proporcionar guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las divulgaciones de políticas contables.

- Modificaciones a la NIC 8 - Definición de estimaciones contables -

Esta modificación aclara cómo distinguir cambios en políticas contables de cambios en estimaciones contables. La distinción es importante para definir el tratamiento contable, ya que los cambios en estimaciones contables se reconocen de forma prospectiva a transacciones y eventos futuros, mientras que los cambios en políticas contables se aplican, por lo general, de forma retroactiva a transacciones y eventos pasados, así como al período actual.

- Modificaciones a NIC 12, Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos surgidos de una única transacción -

Estas modificaciones establecen que se deben reconocer los impuestos diferidos surgidos de una única transacción que, en su reconocimiento inicial, da lugar a diferencias temporales impositivas y deducibles del mismo valor. Esto se aplicará generalmente a transacciones tales como arrendamientos (para arrendatarios) y obligaciones de desmantelamiento o remediación, en las que se requerirá el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.

Estas modificaciones se deben aplicar a transacciones que ocurran en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Asimismo, se deben reconocer los activos por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que puedan ser utilizados) y pasivos por impuestos diferidos al comienzo del primer período comparativo para todas las diferencias temporales deducibles o gravables asociadas con:

- activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, y
- pasivos por desmantelamiento, restauración y similares, y los importes correspondientes reconocerse como parte del costo de los activos relacionados.

El efecto acumulado de estos ajustes se reconoce en resultados acumulados u otro componente del patrimonio, según corresponda.

Previamente, la NIC 12 no estableció algún tratamiento contable particular para los efectos tributarios de arrendamientos que se reconocen en el balance y para transacciones similares, por lo que se consideraron aceptables diferentes enfoques. Las entidades que ya estén reconociendo los impuestos diferidos de estas transacciones no tendrán impacto en sus estados financieros.

3.2 Políticas contables significativas -

Las políticas contables aplicadas son consistentes con las de los estados financieros anuales para el año terminado el 31 de diciembre de 2022, como se describe en ellos, excepto por el tratamiento contable del impuesto a las ganancias en los períodos intermedios, que se contabilizan utilizando la tasa impositiva que sería aplicable a la ganancia o pérdida anual total esperada (ver Nota 5 y Nota 16). El gasto por impuesto a las ganancias se reconoce en cada período intermedio según la mejor estimación de la tasa de impuesto a las ganancias anual efectiva esperada para el año completo. La Compañía considera que el importe devengado por el gasto por impuesto a las ganancias en un período intermedio puede tener que ajustarse en un período intermedio posterior de ese mismo año, si cambia la estimación de la tasa del impuesto a las ganancias efectiva anual.

4 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

4.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (principalmente riesgo de cambio, riesgo de precio, riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Los estados financieros separados intermedios condensados no incluyen toda la información y revelación de la administración del riesgo financiero requerida en los estados financieros separados anuales; deben leerse junto con los estados financieros separados anuales de la Compañía al 31 de diciembre de 2022.

(a) Riesgo de mercado -

(i) Riesgo de tipo de cambio -

La Compañía está expuesta al riesgo de cambio derivado de transacciones efectuadas en moneda extranjera. El riesgo cambiario surge cuando la Compañía presenta descalces entre sus posiciones activas y pasivas en moneda extranjera. La Gerencia de la Compañía ha decidido aceptar el riesgo cambiario de esta posición de moneda extranjera, por lo que no ha realizado operaciones con instrumentos financieros derivados de cobertura.

(ii) Riesgo de precio de los títulos de patrimonio -

Las inversiones de la Compañía en títulos de patrimonio con cotización en Bolsa son susceptibles al riesgo de cambios en los precios de mercado que surgen como consecuencia de las incertidumbres en relación con los valores futuros de estos títulos de inversión. La Gerencia de la Compañía revisa y aprueba todas las decisiones de inversión en instrumentos de patrimonio.

(iii) Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo -

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge principalmente de sus otros pasivos financieros a largo plazo. Los otros pasivos financieros a tasas variables que expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Los otros pasivos financieros a tasas fijas exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable. Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene una obligación a tasa variable por el préstamo sindicado.

La Compañía no utiliza instrumentos de cobertura para cubrir el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo para sus préstamos a tasa fija y variables, por lo cual asume este riesgo.

A raíz de la discontinuación de la Tasa Libor en julio del 2023, la Compañía se encuentra revisando con los bancos el mecanismo de reemplazo de tasa de interés de sus obligaciones financieras de tasa variable. Asimismo, la Compañía revisará durante el 2023 los efectos producto de esta migración de tasa de interés de dichos préstamos.

(b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente. La Compañía está expuesta a los riesgos crediticios tanto de sus actividades de financiamiento de venta de lotes a largo plazo que incluye a los saldos pendientes por cobrar como de sus actividades de financiación, incluidos depósitos en bancos e instituciones financieras.

(c) Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo que la Compañía evalúa más de cerca periódicamente (semanalmente) debido a las características del negocio, ya que la Compañía tiene una inversión importante en activos de larga duración.

La Gerencia de Finanzas de la Compañía supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizadas sobre sus requerimientos de liquidez de para asegurar que haya suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo suficiente margen en las líneas de crédito no usadas, de modo que la Compañía no incumpla con los límites de endeudamiento o con las garantías (covenants), de ser aplicable, sobre cualquier línea de crédito.

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda de la Compañía, cumplimiento de covenants, cumplimiento de los objetivos de ratios financieros del estado separado de situación financiera, entre otros.

Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo son invertidos en cuentas corrientes que generan intereses y depósitos a plazo, escogiendo instrumentos con vencimiento apropiado y de suficiente liquidez.

4.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son salvaguardar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede monitorear el importe de los dividendos pagados a los accionistas, devolver capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir su deuda.

No se han realizado cambios en los objetivos, políticas y procesos para la administración del capital al 31 de marzo de 2023 respecto el 31 de diciembre de 2022.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el pasivo total (sin el pasivo por impuesto a las ganancias diferido y el ingreso diferido) menos el efectivo y equivalente de efectivo, entre el patrimonio neto.

Los ratios de apalancamiento al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, fueron como sigue:

	<u>2023</u> <u>S/000</u>	<u>2022</u> <u>S/000</u>
Total pasivos (*)	528,567	506,297
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(75,659)	(65,344)
Deuda neta (A)	<u>452,908</u>	<u>440,953</u>
Total patrimonio (B)	<u>2,216,426</u>	<u>2,188,250</u>
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.20</u>	<u>0.22</u>

(*) La Compañía en sus pasivos financieros incluye todos los pasivos del estado de situación financiera, con excepción de ingresos diferidos y pasivo por impuesto a las ganancias diferido.

5 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los estados financieros separados intermedios condensados requiere que la Compañía efectúe juicios, estimados y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y en los saldos de los activos y pasivos, los ingresos y los gastos. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

En la preparación de los estados financieros separados intermedios condensados, los juicios y estimaciones relevantes hechas por la Compañía en la aplicación de las políticas contables de la Compañía y en la información crítica para la estimación de incertidumbres fueron las mismas que se aplicaron en los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, con la excepción de los cambios en las estimaciones que se requieren para determinar la provisión para el impuesto sobre las ganancias.

(i) Impuesto a las ganancias -

Para determinar el impuesto a las ganancias en los periodos intermedios, la Compañía utiliza la tasa de impuesto efectiva que sería aplicable a la ganancia o pérdida anual total esperada (Nota 16), que requiere el juicio de la Compañía para determinar los resultados esperados a efectos impositivos.

(i) Deterioro de inversiones -

La Compañía evalúa periódicamente si hay evidencia objetiva de que la inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos se han deteriorado. Si éste es el caso, se determina una pérdida por deterioro entre el valor recuperable de la inversión y su valor en libros. Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con la evaluación realizada por la Gerencia no se ha identificado evidencia de deterioro de las inversiones.

(ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

La Compañía para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión contrata a expertos tasadores independientes, acreditados con reconocimiento local e internacional con cualidades y calificaciones para valorizar los tipos de inmuebles que tiene la Compañía. Asimismo, la Gerencia revisa dichas valuaciones y analiza las principales variaciones que se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer su apropiada presentación en los estados financieros separados. La metodología utilizada para realizar las valorizaciones corresponde a "Coste de Reposición", la cual se basa en el estudio de mercado de los componentes físicos del inmueble, inspección ocular y toma de muestras fotográficas; además de aplicar factores o criterios de homologación para calcular el valor de mercado del inmueble.

(iii) Valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales -

El valor razonable de los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales se basa en los precios de cotización a la fecha del estado separado de situación financiera.

(iv) Pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales -

Las provisiones por pérdidas esperadas de cuentas por cobrar comerciales se basan en supuestos sobre el riesgo de incumplimiento de los clientes y las tasas de pérdidas esperadas. Los supuestos de la Compañía se basan en información histórica y las condiciones actuales del mercado, así como estimaciones prospectivas al cierre del ejercicio.

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, este rubro comprende:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Cuentas corrientes	45,653	20,338
Depósitos a plazo	30,000	45,000
Fondos fijos	<u>6</u>	<u>6</u>
	<u>75,659</u>	<u>65,344</u>

La Compañía mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales de primer nivel, las cuales están denominadas en soles y dólares estadounidenses.

Al 31 de marzo de 2023 la Compañía mantiene depósitos a plazo en moneda nacional con vencimientos en el mes de abril de 2023 (26 y 90 días al 31 de diciembre de 2022), en entidades financieras locales.

7 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, este rubro comprende:

	<u>2023</u> <u>S/000</u>	<u>2022</u> <u>S/000</u>
Cuentas por cobrar por ventas de lotes residenciales (a)	442,660	468,909
Cuentas por cobrar a arrendatarios	466	471
Cuentas por cobrar a relacionadas	<u>7,611</u>	<u>3,389</u>
	450,737	472,769
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (b)	(<u>9,233</u>)	(<u>8,817</u>)
	<u>441,504</u>	<u>463,952</u>
Por plazo -		
Porción corriente	88,569	90,699
Porción no corriente	<u>352,934</u>	<u>373,253</u>
	<u>441,504</u>	<u>463,952</u>

- (a) Corresponden a ventas de lotes residenciales que son financiados directamente por la Compañía en moneda nacional y moneda extranjera hasta en 15 años, desde la fecha de suscripción del contrato de venta; generándose un interés a tasa efectiva anual de 23%.

Al 31 de marzo de 2023 y de 2022, la Compañía ha reconocido S/17,047 miles y S/17,204 miles de ingresos por intereses provenientes de las ventas a plazo que se presentan dentro del rubro "Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales" del estado separado de resultados. Por las ventas a plazo, la Compañía mantiene la reserva de propiedad de los lotes como garantía hasta la cancelación total.

- (b) El movimiento de la estimación por la pérdida esperada de las cuentas por cobrar comerciales es el siguiente:

	<u>2023</u> <u>S/000</u>	<u>2022</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	8,817	6,364
Pérdida esperada reconocida en resultados del periodo por arrendamientos (*)	-	-
Pérdida esperada de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales	430	2,516
Recupero de pérdida esperada de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales	-	(7)
Castigos	-	(13)
Otros	(<u>14</u>)	(<u>43</u>)
Saldo final	<u>9,233</u>	<u>8,817</u>

- (c) El vencimiento de las cuentas por cobrar comerciales no corrientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2023</u> <u>S/000</u>	<u>2022</u> <u>S/000</u>
Más de un año	113,491	63,447
Entre tres y cinco años	84,376	142,482
Más de cinco años	<u>155,067</u>	<u>167,324</u>
	<u>352,934</u>	<u>373,253</u>

8 INVENTARIOS, NETO

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, este rubro comprende:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Lotes de terrenos con habilitación urbana	42,128	45,053
Otros terrenos	<u>3,836</u>	<u>3,906</u>
	<u>45,964</u>	<u>48,959</u>

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023, la Compañía ha reconocido ingresos por venta de lotes residenciales por S/24,804 miles (S/40,626 miles al 31 de marzo de 2022), que se presentan en el estado separado de resultados intermedios condensados.

Asimismo, en el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales por aproximadamente S/8,547 miles (S/15,280 miles al 31 de marzo de 2022).

9 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

(a) Las transacciones con partes relacionadas registradas en el estado separado de resultados integrales intermedio condensado por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023 y de 2022 son como sigue:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Ingresos:		
Intereses por préstamos a partes relacionadas		
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	2,598	449
Centenario Hoteles S.A.C.	34	32
Inversiones San Silvestre S.A.	-	12
Subtotal	<u>2,632</u>	<u>493</u>
Asesoramiento administrativo		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	3,623	4,232
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	1,421	1,988
Multimercados Zonales S.A.	1,465	1,816
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	860	996
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	246	230
Centro Empresarial El Derby S.A.	182	241
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C.	223	156
Inversiones Real Once S.A.	31	31
Inversiones San Silvestre S.A.	30	31
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	6	13
Interamérica de Comercio S.A.	4	7
Subtotal	<u>8,091</u>	<u>9,741</u>

Comisión de ventas		
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	<u>748</u>	<u>-</u>
Dividendos de asociadas y subsidiarias:		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	<u>20,000</u>	<u>1,328</u>
Gastos:		
Intereses por préstamos de partes relacionadas, Nota 21 (b)		
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	(3,190)	(3,167)
Multimercados Zonales S.A.	(892)	(1,217)
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	(524)	-
Interamérica de Comercio S.A.	(12)	(11)
Subtotal	<u>(4,618)</u>	<u>(4,395)</u>
Servicio de gestión de activos		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	(847)	(1,861)
Alquileres de inmuebles, incluyendo amortización de derecho de uso		
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	(295)	(499)

(b) Los saldos de cuentas por cobrar y pagar comerciales a partes relacionadas al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, comprenden:

	2023		2022	
	Por cobrar S/000	Por pagar S/000	Por cobrar S/000	Por pagar S/000
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales,				
Subsidiarias -				
Multimercados Zonales S.A.	639	-	827	-
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	3,994	-	670	-
Patrimonio en fidecomiso San Isidro	566	-	499	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	1,292	-	454	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	383	-	331	-
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	117	-	79	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	78	-	65	-
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C.	92	-	57	-
Inversiones San Silvestre S.A.	15	-	10	-
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	3	-	4	-
Interamérica de Comercio S.A.	2	-	2	-
	<u>7,181</u>	<u>-</u>	<u>2,997</u>	<u>-</u>
Negocio conjunto -				
Villa Club S.A.	257	-	252	-
Paz Centenario S.A.	-	11	-	11
Inversiones Real Once S.A.	170	-	140	-
Corporación Hotelera Piura S.A.C.	3	-	-	-
	<u>430</u>	<u>11</u>	<u>392</u>	<u>11</u>
	<u>7,611</u>	<u>11</u>	<u>3,389</u>	<u>11</u>

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

	2023		2022	
	Por cobrar S/000	Por pagar S/000	Por cobrar S/000	Por pagar S/000
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	5	38,279	-	4
Centenario Hoteles S.A.C.	3,605	-	3,620	-
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	158	-	158	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (c.1)	-	236,285	-	239,808
Multimercados Zonales S.A. (c.2)	-	53,064	-	52,786
Interamérica de Comercio S.A.	-	988	-	990
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (c.3)	140,872	-	78,684	-
	<u>145,389</u>	<u>328,615</u>	<u>82,462</u>	<u>293,588</u>
Negocio conjunto -				
Enotria S.A.C.	-	-	1,917	-
Villa Club S.A.	-	410	-	254
Total	<u>145,289</u>	<u>329,025</u>	<u>84,379</u>	<u>293,842</u>
Por plazo -				
Corriente	754	-	1,917	-
No corriente	144,635	329,025	82,462	293,842

(c.1) Corresponde a un préstamo obtenido de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 5.5%, cuyo saldo al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 asciende a US\$62,210 miles. El saldo de este préstamo se pagará en el largo plazo puesto que este corresponde a un préstamo subordinado a otras obligaciones preferentes con entidades financieras.

(c.2) Corresponde a un préstamo obtenido de Multimercados Zonales S.A. el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 7%, cuyo saldo al 31 de marzo de 2023 asciende a S/52,478 miles (S/52,478 miles al 31 de diciembre de 2022). El saldo de este préstamo se pagará en el largo plazo puesto que este corresponde a un préstamo subordinado a otras obligaciones preferentes con entidades financieras.

(c.3) Corresponde a cinco préstamos otorgados a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., los cuales generan intereses a una tasa efectiva anual promedio de 7.99%, cuyo saldo al 31 de marzo de 2023 asciende a S/73,126 miles y US\$17,105 miles (S/22,126 miles y US\$14,605 miles al 31 de diciembre de 2022). El saldo de estos préstamos se pagará en el largo plazo.

- (d) El movimiento de los préstamos por cobrar al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	2023 S/000	2022 S/000
Saldo inicial	82,462	33,323
Nuevos préstamos	59,569	268,405
Amortizaciones	(-)	(150,558)
Capitalización de préstamos	(-)	(70,643)
Intereses devengados	2,632	1,932
Cobro de intereses	(27)	(166)
Otros	754	169
Saldo final	<u>145,389</u>	<u>82,462</u>

- (e) El movimiento de los préstamos por pagar al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	<u>2023</u> <u>S/000</u>	<u>2022</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	293,842	324,732
Nuevos préstamos	72,782	-
Amortizaciones	(38,087)	(30,098)
Intereses devengados	4,618	17,820
Pago de intereses	(4,282)	(18,404)
Transferencias	152	(208)
Saldo final	<u>329,025</u>	<u>293,842</u>

10 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, este rubro comprende:

	<u>2023</u> <u>S/000</u>	<u>2022</u> <u>S/000</u>
Subsidiarias	2,081,095	2,081,095
Asociadas	11,571	11,571
	<u>2,092,666</u>	<u>2,092,666</u>

El detalle de las inversiones en subsidiarias y asociadas comprende:

	<u>Participación</u>		<u>Valor en libros</u>	
	<u>2023</u> %	<u>2022</u> %	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Subsidiarias -				
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (a)	99.99		1,223,307	1,223,307
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.(b)	99.99		857,788	857,788
Centenario Corporativo S.A.C.	-		-	-
			<u>2,081,095</u>	<u>2,081,095</u>
Asociadas -				
Enotria S.A.C. (c)	48.00		11,571	11,571
			<u>2,092,666</u>	<u>2,092,666</u>

- (a) Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. es la actual matriz de "Multimercados Zonales", Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C., Interamerica de Comercio S.A., Centenario Hoteles S.A., Inversiones Nueva Metrópoli S.A., Centro Empresarial El Derby S.A. y, como negocio conjunto a Inversiones Real Once S.A. Este grupo de empresas se dedican al arrendamiento de oficinas, locales comerciales y estacionamientos, así como también a la prestación de otros servicios menores tales como: seguridad, limpieza, energía eléctrica y agua, entre otros. Estas entidades realizan sus actividades en el territorio peruano.
- (b) Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. tiene como subsidiaria a Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. y como negocio conjunto a Paz Centenario S.A., y tienen como actividad la gestión inmobiliaria. Estas entidades realizan sus actividades en el territorio peruano.
- (c) La actividad económica de Enotria S.A. es de imprenta en general, para ello cuenta con equipos de impresión offset para formas continuas, impresiones comerciales en papeles especiales, cheques y especies valoradas de todo tipo; asimismo ofrece equipamiento para soluciones personalizadas y unidades para despacho directo a clientes. Esta entidad realiza sus actividades en el territorio peruano.

(d) El movimiento de las inversiones al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	<u>2023</u> <u>S/000</u>	<u>2022</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	2,092,666	1,978,603
Adición de acciones por reorganización societaria	-	16
Capitalización de cuentas por cobrar (e)	-	70,643
Liquidación de empresas	-	(321)
Aportes de inversión (f)	-	43,725
Saldo final	<u>2,092,666</u>	<u>2,092,666</u>

(e) Mediante Junta General de Accionistas de fecha 19 de mayo de 2022 se aprobó la capitalización de una acreencia que mantenía la Compañía con su empresa subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por S/57,449 miles y US\$3,438 miles.

(f) En los meses de junio y setiembre de 2022, la Compañía realizó aportes de capital a sus subsidiarias Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. por US\$2,253 miles (equivalente a S/8,406 miles) y US\$9,181 miles (equivalente a S/35,319 miles), respectivamente.

(g) Al 31 de marzo de 2023, la Compañía ha recibido dividendos por S/20,000 miles de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., (S/1,328 miles al 31 de marzo de 2022). Estos importes se muestran dentro del rubro "Ingresos por dividendos" del estado separado de resultados.

11 PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, este rubro comprende:

	<u>2023</u> <u>S/000</u>	<u>2022</u> <u>S/000</u>
Banco de tierras (a)	55,599	56,412
Urbanizaciones (b)	<u>15,909</u>	<u>16,136</u>
	<u>71,508</u>	<u>72,548</u>

(a) Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, comprende terrenos mantenidos para apreciación de su valor en el largo plazo y no para la venta en el corto plazo.

(b) Corresponden a lotes (urbanos y macrolotes) adquiridos por la Compañía para realizar urbanizaciones y que se destinarían a la venta en el largo plazo cuando se determinen expectativas de una recuperabilidad futura económicamente conveniente mediante su apreciación. Estos proyectos aún no están en desarrollo y están ubicados, principalmente, en la ciudad de Lima y Arequipa. Los proyectos más importantes son Santa María y Bello Horizonte.

(c) El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	<u>2023</u> <u>S/000</u>	<u>2022</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	72,548	75,829
Costos incurridos por obras en curso	-	82
Cambios en el valor razonable	(1,040)	(3,363)
Saldo final	<u>71,508</u>	<u>72,548</u>

12 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, este rubro comprende:

	<u>Total</u>		<u>Corriente</u>		<u>No corriente</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Préstamos bancarios	134,847	143,258	30,138	142,985	104,709	-
Pagarés	<u>23,413</u>	<u>23,912</u>	<u>23,413</u>	<u>23,912</u>	-	-
	<u>158,260</u>	<u>167,170</u>	<u>53,551</u>	<u>167,170</u>	<u>104,709</u>	<u>-</u>

La Gerencia de la Compañía identificó que, al 31 de diciembre de 2022 (debido a que se incurrió en otros gastos extraordinarios a nivel de los estados financieros consolidados de Inversiones Centenario S.A.A.), se está incumpliendo unos ratios financieros teniendo como consecuencia que Inversiones Centenario S.A.A. incumpla en sus obligaciones como garante de la primera deuda de mediano plazo a favor de la Compañía.

Al respecto, se obtuvieron las dispensas correspondientes (“waiver”) de todas y cada una de las consecuencias que bajo los contratos de crédito se generarían por haber incurrido en el evento de incumplimiento antes mencionado.

La Gerencia confirma que, excepto por lo antes mencionado la Compañía se encuentra en cumplimiento de todos los ratios financieros y obligaciones.

(c) Movimiento de los otros pasivos financieros:

	<u>Préstamos bancarios</u>	<u>Pagarés</u>	<u>Total</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Saldo al 1 de enero 2022	210,775	-	210,775
Nuevos préstamos	-	23,000	23,000
Amortizaciones	(67,053)	-	(67,053)
Interés devengado (e)	10,677	912	11,589
Interés pagado	(11,141)	-	(11,141)
Saldo al 31 de diciembre 2022	<u>143,258</u>	<u>23,912</u>	<u>167,170</u>
Saldo al 1 de enero 2023	143,258	23,912	167,170
Nuevos préstamos	-	-	-
Amortizaciones	(8,424)	-	(8,424)
Interés devengado (e)	2,539	492	3,031
Interés pagado	(2,526)	(991)	(3,516)
Saldo al 31 de marzo 2023	<u>134,847</u>	<u>23,413</u>	<u>158,260</u>

13 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de marzo de 2023, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/15,706 miles (S/18,861 miles al 31 de diciembre de 2022) y corresponden principalmente a:

- Obligaciones corrientes con contratistas para el desarrollo de habilitaciones urbanas y otros servicios profesionales por S/15,695 miles (S/18,850 al 31 de diciembre de 2022).
- Obligaciones con relacionadas por S/11 miles (S/11 miles al 31 de diciembre de 2022), ver Nota 10(b).

Las cuentas por pagar comerciales están denominadas en soles y dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no devengan intereses. La Compañía no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

14 PATRIMONIO

(a) Capital emitido -

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre 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 comunes cuyo valor nominal es de S/1.00 cada una.

Al 31 de marzo de 2023, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

Porcentaje de participación individual del capital	<u>Número de accionista</u>	<u>Porcentaje de participación</u> %
Hasta 1.00	2,198	9.72
De 1.01 al 5.00	16	46.43
De 5.01 al 10.0	2	14.32
Mayor al 10.01	<u>2</u>	<u>29.52</u>
	<u>2,218</u>	<u>100</u>

Al 31 de marzo de 2023, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/1.60 (S/1.40 por acción al 31 de diciembre de 2022) y una frecuencia de negociación de 18.46% (7.17% al 31 de diciembre de 2022).

Las acciones que conforman el capital social de Inversiones Centenario S.A.A. cuentan con todos los derechos que por naturaleza le corresponden y no tiene restricción alguna sobre distribución de dividendos y/o reembolsos de capital.

(b) Capital adicional -

El capital adicional corresponde al mayor valor pagado por encima del valor nominal de acciones emitidas en años anteriores.

(c) Reserva legal -

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal de la Compañía se constituye con la transferencia del 10% de la utilidad anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición, la reserva legal deberá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición.

(d) Resultados acumulados -

Los dividendos que se distribuyan a accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas están afectos a una tasa de impuesto a las ganancias de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por la Compañía.

(e) Resultados no realizados -

Incluye el saldo remanente de las ganancias no realizadas de los activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

15 GASTOS POR NATURALEZA

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023 y de 2022, este rubro comprende:

	<u>Costo de Servicios S/000</u>	<u>Gastos de administración S/000</u>	<u>Gastos venta S/000</u>	<u>Total S/000</u>
2023				
Servicios prestados por terceros	2,723	1,690	1,123	5,536
Cargas de personal	5,180	7,713	16	12,908
Tributos	10	721	-	730
Pérdida esperada de cuentas por cobrar	-	-	430	430
Depreciación	34	72	-	106
Depreciación de derecho de uso	376	66	-	443
Amortización	357	63	-	420
Cargas diversas de gestión	61	89	-	151
	<u>8,742</u>	<u>10,413</u>	<u>1,569</u>	<u>20,724</u>
2022				
Servicios prestados por terceros	1,555	3,055	1,553	6,163
Cargas de personal	6,908	4,211	84	11,203
Tributos	14	953	1	969
Pérdida esperada de cuentas por cobrar	-	-	4,594	4,594
Depreciación	435	191	-	626
Depreciación de derecho de uso	-	411	-	411
Amortización	327	64	-	391
Cargas diversas de gestión	74	86	-	159
	<u>9,313</u>	<u>8,971</u>	<u>6,232</u>	<u>24,515</u>

16 IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023 es de 39.86 % (39.86 % por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022).

17 SEGMENTOS DE OPERACION

Para propósitos de gestión, la Compañía está organizada en unidades de negocios sobre la base de sus productos y actividades, por lo que sus segmentos principales diferenciables son los siguientes:

- Venta de lotes y macrolotes.
- Servicios corporativos y otros.

La Gerencia supervisa la utilidad antes de impuestos para cada unidad de negocios por separado con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de recursos y la evaluación de rendimiento financiero. El rendimiento financiero de un segmento se evalúa sobre la base de la utilidad antes de impuesto a las ganancias.

La información de segmentos por el año terminado el 31 de marzo, se presenta a continuación:

	Lotes residenciales y macrolotes S/000	Servicios corporativos y otros S/000	Sub total S/000
Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023			
Ingresos por venta de lotes y por servicios	28,709	8,839	37,548
Costo de venta y de servicios	(3,140)	(8,742)	(11,882)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(228)	(812)	(1,040)
Utilidad bruta	25,341	(715)	24,625
Gastos de venta	(1,526)	(43)	(1,569)
Gastos de administración	(2,840)	(7,574)	(10,413)
Otros ingresos y gastos, neto	(214)	(9)	(223)
Utilidad operativa	20,761	(8,341)	12,419
Ingresos y gastos financieros	782	(4,594)	3,812
Ingresos por dividendos	20,000	-	20,000
Diferencia en cambio, neta	21	3,321	3,342
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	41,563	(9,614)	31,949
Activo corriente	193,736	28,182	221,918
Activo no corriente	544,559	2,131,148	2,675,707
Total activos de segmentos	738,295	2,159,330	2,897,625
Pasivo corriente	95,764	9,618	105,382
Pasivo no corriente	464,917	110,901	575,818
Total pasivos de segmentos	560,681	120,518	681,199
Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022			
Ingresos por venta de lotes y por servicios	35,656	9,741	45,398
Costo de venta y de servicios	(3,918)	(9,313)	(13,231)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(4,386)	-	(4,386)
Utilidad bruta	27,352	429	27,781
Gastos de venta	(5,972)	(259)	(6,231)
Gastos de administración	(2,040)	(6,930)	(8,971)
Otros ingresos y gastos, neto	(2,769)	21	(2,749)
Utilidad operativa	16,570	(6,740)	9,831
Ingresos y gastos financieros	(1,640)	(4,392)	(6,032)
Ingresos por dividendos	-	1,328	1,328
Diferencia en cambio, neta	357	19,885	20,242
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	15,288	10,081	25,369
Al 31 de diciembre de 2022			
Activo corriente	198,692	17,366	216,057
Activo no corriente	467,703	2,168,113	2,635,817
Total activos de segmentos	666,395	2,185,479	2,851,874
Pasivo corriente	214,324	8,150	222,494
Pasivo no corriente	360,426	80,703	441,129
Total pasivos de segmentos	574,770	88,853	663,623

18 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

(a) Contingencias -

Al 31 de marzo de 2023, la Compañía mantiene el siguiente litigio civil cuya estimación de pérdida es posible según lo indicado por los asesores legales externos de la Gerencia:

(a.1) En el año 2015 la Compañía retrasó la entrega de los lotes del proyecto La Estancia debido a impactos originados en procedimientos administrativos ante el Ministerio de Cultura, lo cual fue superado meses después. Esto motivó a diferir la fecha de entrega de los lotes, llegando a acuerdos con casi la totalidad de clientes, salvo algunos casos como el presente quien plantea se le debe indemnizar por causarle daño patrimonial y moral, por el monto de S/400,000. El proceso se encuentra aún pendiente de ser sentenciado en primera instancia; El Juzgado está esperando la respuesta del Colegio de Psicólogos para la designación de un profesional; su último requerimiento es de diciembre de 2021. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, esta contingencia es de carácter posible.

(a.2) Adicionalmente, la Compañía tiene otros procesos que, en opinión de la Gerencia y sus asesores legales, son de carácter posible y no generan mayor contingencia económica.

(b) Compromisos -

Al 31 de marzo de 2023, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/92 miles (S/15 miles al 31 de diciembre de 2022).

19 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Entre el 31 de marzo de 2023 y la fecha de aprobación de estos estados financieros separados, no han ocurrido eventos posteriores que, en la opinión de la Gerencia de la Compañía, requieran alguna divulgación adicional en las notas o algún ajuste a los saldos presentados en estos estados financieros separados.