

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

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

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

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

CONTENIDO	Páginas
Estado consolidado de situación financiera intermedio condensado	3
Estado consolidado de resultados intermedio condensado	4
Estado consolidado de otros resultados integrales intermedio condensado	5
Estado consolidado de cambios en el patrimonio intermedio condensado	6
Estado consolidado de flujos de efectivo intermedio condensado	7
Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados	8 - 27

S/ = Sol
USD = Dólar estadounidense

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO

ACTIVO

	31 de marzo de <u>Nota</u> <u>2023</u> S/000	31 de diciembre de <u>2022</u> S/000
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6 121,704	154,857
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7 184,500	213,275
Otras cuentas por cobrar, neto	49,806	53,438
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	9(c) 1,626	2,285
Inventarios, neto	8 376,357	393,851
Gastos contratados por anticipado	<u>5,873</u>	<u>2,312</u>
Total activo corriente	<u>739,866</u>	<u>820,018</u>
Activo no corriente		
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	739,664	758,090
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	7 19,646	19,401
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,501	1,501
Activos por derecho de uso, neto	28,548	29,392
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	103,803	107,673
Propiedades y equipo, neto	30,203	30,872
Propiedades de inversión	10 3,281,419	3,307,782
Activos intangibles, neto	14,099	14,565
Activo por impuesto a las ganancias diferido	<u>18,217</u>	<u>16,727</u>
Total activo no corriente	<u>4,237,098</u>	<u>4,286,003</u>
Total activo	<u>4,976,964</u>	<u>5,106,021</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

	Al 31 de marzo de <u>Nota</u> <u>2023</u> S/000	31 de diciembre de <u>2022</u> S/000
Pasivo corriente		
Otros pasivos financieros	11 285,636	724,001
Cuentas por pagar comerciales	12 238,761	274,567
Otras cuentas por pagar	61,977	58,453
Pasivo por arrendamiento	2,139	2,318
Otras cuentas por pagar a relacionadas	9(c) 410	254
Ingresos diferidos	<u>33,338</u>	<u>35,139</u>
Total pasivo corriente	<u>622,262</u>	<u>1,094,732</u>
Pasivo no corriente		
Otros pasivos financieros	11 943,832	551,752
Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	12 111,240	133,090
Pasivo por arrendamiento	30,163	30,872
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	<u>615,749</u>	<u>632,398</u>
Total pasivo no corriente	<u>1,700,983</u>	<u>1,348,112</u>
Total pasivo	<u>2,323,245</u>	<u>2,442,844</u>
Patrimonio		
Capital emitido	13 577,245	577,245
Capital adicional	507,736	507,736
Otras reservas	1,837	2,270
Reservas	165,607	165,607
Resultados no realizados	8,086	10,659
Resultados acumulados	<u>1,322,751</u>	<u>1,329,150</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	<u>2,583,262</u>	<u>2,592,667</u>
Participación no controlante	<u>70,640</u>	<u>70,510</u>
Total patrimonio neto	<u>2,653,721</u>	<u>2,663,177</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>4,976,964</u>	<u>5,106,021</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 27 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS

	Nota	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de	
		2023	2022
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales		118,599	95,971
Ingreso por venta de lotes industriales		468	8,381
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales		27,640	24,987
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales		24,361	21,730
Ingresos por administración de inmuebles		10,410	8,797
Ingresos por venta de macrolotes		15,300	-
Resoluciones de contratos - venta lotes residenciales e industriales		(63,664)	(42,573)
Otros ingresos operativos		48	41
Total ingresos		<u>133,162</u>	<u>117,334</u>
Costo de venta de lotes residenciales		(54,010)	(44,925)
Costo de venta de lotes industriales		(752)	(4,076)
Costo de arrendamiento y servicios		(2,254)	(2,701)
Costo de administración de inmuebles		(7,820)	(6,785)
Costo de venta de macrolotes		(8,524)	-
Resoluciones de contratos - costo lotes residenciales e industriales		33,012	22,032
Total costos		<u>40,348</u>	<u>(36,456)</u>
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		(40,928)	(204,151)
Utilidad bruta		<u>51,887</u>	<u>(123,272)</u>
Gastos de venta	14	(15,390)	(19,531)
Gastos de administración	14	(32,258)	(27,328)
Otros ingresos		671	1,069
Otros gastos		(641)	(3,646)
Utilidad operativa		<u>4,270</u>	<u>(172,707)</u>
Ingresos financieros		3,797	1,297
Gastos financieros		(25,991)	(25,947)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos		(1,370)	-
Diferencia en cambio, neta		11,356	61,774
(Pérdida) utilidad antes del impuesto a las ganancias		<u>(7,938)</u>	<u>(132,085)</u>
Gasto por impuesto a las ganancias		1,488	37,890
(Pérdida) utilidad neta		<u>6,450</u>	<u>(94,195)</u>
(Pérdida (utilidad) atribuible a:			
Propietarios de la controlante		(6,400)	(89,857)
Participación no controlante		(51)	(4,338)
		<u>(6,450)</u>	<u>(94,195)</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)		0.01	0.16
(Pérdida) utilidad por acción básica y diluida de la controlante (en soles)		<u>577,245</u>	<u>577,245</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 27 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS CONDENSADOS

<u>Nota</u>	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de	
	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
(Pérdida) utilidad neta	6,450	(94,195)
Otros resultados integrales		
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido		
Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados		
Valorización de derivado de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	(2,574)	9,190
Total otros resultados integrales	(2,574)	(9,190)
Resultado integral neto	<u>(9,024)</u>	<u>(85,005)</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 27 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO 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	Otras reservas S/000	Reservas S/000	Resultados no realizados S/000	Resultados acumulados S/000	Total S/000	Participación no controlante S/000	Total S/000
Saldos al 1 de enero de 2022	577,245	577,245	507,736	2,270	146,480	(7,374)	1,431,538	2,657,895	72,476	2,730,371
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	(89,857)	(89,857)	(4,338)	(94,195)
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias	-	-	-	-	-	9,190	-	9,190	()	(9,191)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total resultados integrales	577,245	577,245	507,736	2,270	146,480	9,190	(89,857)	(80,667)	(4,338)	(85,005)
Transacciones con accionistas:										
Constitución de reservas	-	-	-	-	-	-	()	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(200)	-	-	-	()	()
Liquidación de empresas	-	-	-	-	()	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de marzo de 2022	577,245	577,245	507,736	2,270	146,280	1,816	1,341,881	2,577,228	68,138	2,645,366
Saldos al 1 de enero de 2023	577,245	577,245	507,736	2,270	165,607	10,659	1,329,150	2,592,667	70,510	2,663,177
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	(6,400)	(6,400)	(51)	(6,450)
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias	-	-	-	-	-	(2,574)	-	(2,574)	()	(2,574)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total resultados integrales	577,245	577,245	507,736	2,270	165,607	(2,574)	(6,400)	(8,973)	(51)	(9,024)
Transacciones con accionistas:										
Constitución de reservas	-	-	-	-	-	-	()	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	()	()
Ajuste valor razonable propiedades de inversión	-	-	-	(433)	()	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de marzo de 2023	577,245	577,245	507,736	1,837	165,607	8,085	1,322,750	2,583,260	70,459	2,653,721

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 27 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS CONDENSADOS

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 operación		
Cobranza y anticipo de cliente	153,745	134,091
Intereses cobrados por ventas a plazo	24,361	22,411
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(161,397)	(94,834)
Pago tributos	(8,991)	(19,116)
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	(24,518)	(20,674)
Otras cobranzas (pagos) de efectivo relativo a la actividad	10,703	65,821
Efectivo neto provisto de las actividades de operación	(6,097)	87,700
Flujos de efectivo actividades de inversión		
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas	9 7	-
Préstamos otorgados a relacionadas	9 (1,271)	-
Cobranza de los préstamos otorgados a relacionadas	9 25	-
Devolución de aportes	2,500	14,237
Adiciones de propiedades de inversión	10 (18,097)	(11,490)
Compra de propiedades y equipos	(394)	(131)
Compra de intangibles	(211)	(350)
Cobro por venta de propiedades y equipos	115	4
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	17,326	(2,360)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Obtención de obligaciones financieros	12 -	159,096
Pago de obligaciones financieras	12 (43,697)	(288,008)
Pago de intereses de obligaciones financieras	12 (23,891)	(18,938)
Pago de arrendamientos	(1,664)	(2,640)
Pago de intereses de arrendamientos	(478)	(248)
Obtención de pagarés comerciales	60,000	()
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento	(9,730)	(150,738)
(Disminución neta) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(33,153)	(60,678)
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	154,857	233,189
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	121,704	172,511

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 27 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

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

1 IDENTIFICACION Y ACTIVIDAD ECONOMICA

1.1 Constitución y operaciones -

Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante la “Compañía” o la “Holding”) 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”), que se dedica al desarrollo urbano mediante la habilitación de terrenos para la venta (lotes residenciales, macro lotes y lotes industriales), compra de terrenos para su apreciación en el largo plazo, así como al arrendamiento de inmuebles de su propiedad, tales como oficinas, locales comerciales y estacionamientos a través de sus subsidiarias.

1.2 Actividad económica -

El Grupo mantiene actividades inmobiliarias que operan tanto en la ciudad de Lima como en diversas provincias; así como actividades de arrendamiento de inmuebles de su propiedad destinados al uso de oficinas, locales comerciales y estacionamientos.

La Compañía lidera un grupo económico compuesto por 11 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera indirecta (12 subsidiarias, 1 asociada y 3 negocios conjuntos de manera indirecta en el 2021), siendo las actividades principales el desarrollo urbano y renta inmobiliaria como se describe a continuación:

(a) Desarrollo Urbano -

Comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales, principalmente, en los sectores socio económicos B y C. El modelo de negocio del Grupo consiste en adquirir extensos paños de tierra para el desarrollo de ciudades y urbanizaciones; posteriormente, gestiona el saneamiento de las urbanizaciones instalando servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y construyendo pistas, veredas y zonas recreativas. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo tiene un portafolio de proyectos en los distritos de Carabaylo, Pachacamac, Lurín y Santa Clara en Lima y en provincias; tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Cañete, Ica, Huancayo y Tacna.

Asimismo, el Grupo viene desarrollando el parque industrial más grande del país en el distrito de Lurín, bajo la marca Macrópolis, para la comercialización de lotes industriales que además cuenta con equipamiento urbano como áreas de recreación, zona comercial, de almacenaje y usos afines y complementarios al rubro industrial. Cuenta con un banco de tierras importante con zonificación industrial

(b) Renta Inmobiliaria -

Comprende el desarrollo y arrendamiento de edificios de oficinas, centros comerciales y estacionamientos en la ciudad de Lima y el Callao. El Grupo desarrolla edificios de oficinas “prime” diseñados con los más altos estándares. Actualmente, cuenta con 12 edificios de oficinas, ubicados en el Centro Camino Real y del Centro Empresarial Real en San Isidro; y el Centro de Negocios Cronos en Santiago de Surco, destinados para el arrendamiento de oficinas, locales comerciales y estacionamientos.

El Grupo cuenta con el proyecto de relanzamiento del Centro Comercial Camino Real situado en Lima, conformado por locales comerciales, cuya remodelación iniciará durante el 2023 y se espera entrar en operación entre diciembre de 2024 y enero de 2025.

En el Callao, el Grupo posee el Centro Comercial Minka, ciudad comercial que incluye retail moderno, zonas de entretenimiento y un mercado tradicional.

1.3 Información de Grupo - Subsidiarias -

El siguiente cuadro muestra las principales subsidiarias que tiene el Grupo, que se encuentran todas ubicadas en Perú y desarrollan la actividad inmobiliaria.

Nombre	Actividad económica
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.,	Esta entidad tiene como objeto la gestión de activos inmobiliarios y se encarga del proceso de habilitación urbana de lotes residenciales para su posterior venta; asimismo es holding de los negocios de desarrollo urbano del Grupo.
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.,	Esta entidad tiene como objeto la gestión de activos inmobiliarios y se encarga del proceso de construcción, remodelación de oficinas y centros comerciales para su posterior arrendamiento; asimismo es holding de los negocios de arrendamiento del Grupo.
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.,	Esta entidad se encargará del proceso de gestión, operación y remodelación del Centro Comercial Camino Real en el distrito de San Isidro. Se espera entrar en operación entre diciembre de 2024 y enero de 2025.
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.;	Su objeto principal es la compra, venta, usufructo, permuta, de bienes inmuebles de lotes industriales y eventualmente lotes residenciales. Actualmente, se dedica a la ejecución de un proyecto en la ciudad industrial en el distrito de Lurín.
Centro Empresarial El Derby S.A.;	Empresa que se dedica a realizar inversiones en bienes muebles e inmuebles, así como actividades relacionadas. Tiene a su cargo la gestión y operación del Centro de Negocios Cronos en el distrito de Santiago de Surco.
Multimercados Zonales S.A.;	Gestión, operación y arrendamiento de locales comerciales y un centro de abastecimiento modelo, denominado Minka en la provincia constitucional del Callao.
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.;	Empresa que brinda el servicio de administración de inmuebles a todos los edificios y centros comerciales de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. Actualmente, opera los edificios de oficinas del Centro Empresarial Real, Centro Camino Real, Centro de Negocios Cronos y el el Centro Comercial Minka.

1.4 Identificación sobre la estructura del Grupo -

Los estados financieros consolidados comprenden el estado financiero de Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias. A continuación, se presentan los principales datos de las entidades consolidadas al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, antes de las eliminaciones para propósitos de consolidación:

Entidad	Porcentaje patrimonial		Activos		Pasivos		Patrimonio		Utilidad (pérdida) neta	
	2023 %	2022 %	2023 S/000	2022 S/000	2023 S/000	2022 S/000	2023 S/000	2022 S/000	2023 S/000	2022 S/000
Matriz -										
Inversiones Centenario S.A.A.		100.00	2,897,625	2,851,874	681,199	663,623	2,216,426	2,188,251	28,175	50,938
Subsidiarias -										
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.		100.00	1,344,669	1,396,242	563,823	606,210	780,846	790,032 (	6,613) (	41,206)
Centenario Hoteles S.A.C.		100.00	32,868	31,594	4,888	3,626	27,980	27,968	12	5
Multimercados Zonales S.A.		99.99	542,618	540,023	215,860	218,009	326,758	322,014	4,744	14,956
Mz Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C		99.99	14,315	14,288	2,724	2,778	11,591	11,510	81	385
Interamerica de Comercio S.A.		99.99	2,254	2,298	945	1,000	1,309	1,298	10 (	64)
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.		99.99	18,465	19,121	9,421	10,350	9,044	8,771	273	916
Centenario Corporativo S.A.C. - En Liquidación		99.99	-	-	-	-	-	-	-	-
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.		99.99	1,526,513	1,520,493	592,349	569,563	934,164	950,930	3,234 (	10,025)
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.		99.99	2,049,034	2,003,628	738,725	686,010	1,310,309	1,317,618 (	8,329) (	13,470)
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.		99.99	210,504	212,026	54,699	53,266	155,804	158,760 (	2,956) (	9,597)
Centro Empresarial El Derby S.A.		51.00	198,996	199,503	55,194	55,598	143,802	143,905 (	104)	891

Asimismo, se presenta los principales datos de las asociadas y negocios conjuntos que atribuyen resultados a través de la participación de los resultados en los estados financieros consolidados:

Entidad	Porcentaje patrimonial		Activos		Pasivos		Patrimonio		Utilidad (pérdida) neta		
	2023 %	2022 %	2023 S/000	2022 S/000	2023 S/000	2022 S/000	2023 S/000	2022 S/000	2023 S/000	2022 S/000	
Asociadas -											
Enotria S.A.		48.00	48.00	58,718	60,909	23,733	26,575	34,985	34,334	855	9,891
Negocios conjuntos -											
Paz Centenario S.A.		50.00	50.00	341,846	308,846	211,897	172,322	129,949	136,524 (	1,509)	5,755
Grupo Censal S.A.C. y Subsidiarias		50.00	50.00	85,819	85,279	73,938	66,164	11,881	19,115 (	1,793) (	495)
Inversiones Real Once S.A.		50.00	50.00	30,631	30,506	13,574	13,383	17,057	17,123 (	66) (	259)

1.5 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 el cual se vino extendiendo 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 28 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 durante el estado de emergencia, 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 al 31 de diciembre de 2022, el Grupo considera que la coyuntura Covid-19 ya no tiene un impacto significativo en sus operaciones; asimismo, el Grupo no tuvo dificultades significativas para cumplir con las obligaciones con proveedores, entidades financieras y sus trabajadores, considerando la sólida posición financiera y de capital de trabajo del Grupo.

Los estados financieros consolidados 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.

1.6 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 consolidados, la gerencia considera que no hubo un impacto significativo en sus operaciones de venta de lotes y de renta inmobiliaria. La gerencia considera que la potencial afectación en el negocio de venta de lotes 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. En el caso del negocio de renta inmobiliaria la gerencia considera que no ha habido impacto en las operaciones de los negocios de oficinas y centros comerciales; a nivel de seguridad se cuenta con plan que se va activando gradualmente de acuerdo a los riesgos que se vayan identificando. La Compañía continúa monitoreando la situación con prioridad en la seguridad y protección y el impacto que podría tener en sus operaciones futuras en caso se extiendan las manifestaciones.

1.7 Aprobación de los estados financieros consolidados -

Los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2023 han sido emitidos con autorización de la Gerencia.

2 RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros consolidados 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 consolidados 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 consolidados intermedios condensados surgen de los registros contables y son preparados sobre la base del costo histórico, a excepción de las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se miden a valor razonable. Los estados financieros consolidados 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 consolidados intermedios condensados no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para los estados financieros anuales y deben ser leídos junto con los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales fueron preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB.

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 imponibles 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 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 consolidados 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 -

El Grupo está expuesta al riesgo de cambio derivado de transacciones efectuadas en moneda extranjera. El riesgo cambiario surge cuando el Grupo presenta descalces entre sus posiciones activas y pasivas en moneda extranjera. La Gerencia del Grupo 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 tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo -

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

Por otro lado, cuando es necesario, el Grupo suscribe contratos de cobertura (Swap) para intercambiar tasas de interés variables por tasas fijas y, de esta manera reducir el riesgo de fluctuaciones de tasa de interés. Por los préstamos a tasa fija la Compañía no utiliza instrumentos de cobertura para cubrir el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, por lo cual asume este riesgo.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene cobertura (Swap) del préstamo sindicado a tasa variable.

Durante el 2023 y 2022 el endeudamiento del Grupo que devenga tasas de interés variables se denominó en dólares estadounidenses, y se tiene la política de cubrir el riesgo de flujo de efectivo con derivados del tipo permutas de tasa de interés.

El riesgo de tasa de interés del Grupo es monitoreado mensualmente por la Gerencia del Grupo.

A raíz de la discontinuación de la Tasa Libor en julio de 2023, el Grupo se encuentra revisando con los bancos el mecanismo de reemplazo de tasa de interés de sus obligaciones financieras de tasa variable e instrumentos derivados de cobertura. Asimismo, el Grupo revisó durante el 2022 los efectos producto de esta migración de tasa de interés de dichos instrumentos financieros.

Producto de esta evaluación, en enero de 2023 el Grupo tomó la decisión de migrar a SOFR 3M y se comunicó al Banco Scotiabank dicha decisión. A la fecha está en proceso de adecuación de la documentación para firmar el acuerdo de cambio, que se espera realizar en junio de 2023, que corresponde a la fecha de pago de la deuda.

(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. El Grupo 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 y derivados.

(c) Riesgo de liquidez -

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

La Gerencia de Finanzas del Grupo supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizadas sobre los requerimientos de liquidez para asegurar que haya suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo suficiente margen en las líneas de crédito no usadas, de modo que no incumpla con los límites de endeudamiento, sobre cualquier línea de crédito.

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda del Grupo, cumplimiento de covenants, cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del estado consolidado de situación financiera, entre otros.

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

4.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos del Grupo al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad del Grupo 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, el Grupo 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 durante al 31 de marzo de 2023 respecto al año 2022.

El Grupo 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), entre el capital total. El Grupo tiene la política de mantener ese ratio de endeudamiento no mayor de 1.50.

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 (*)	1,674,157	1,775,307
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	(121,704)	(154,857)
Deuda neta (A)	1,552,453	1,620,450
Total patrimonio (B)	<u>2,653,721</u>	<u>2,663,177</u>
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.59</u>	<u>0.61</u>

(*) El Grupo 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 consolidados 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 consolidados 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 consolidados 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.

(ii) Deterioro de inversiones -

El Grupo evalúa periódicamente si hay evidencia objetiva de que la inversión en asociadas y negocios conjuntos se ha 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.

(iii) Valor razonable de propiedades de inversión -

Para las propiedades de inversión destinadas a generar rentas a través de su arrendamiento operativo, el Grupo determina el valor razonable utilizando el método de flujos de caja descontados. Este método involucra la proyección de los flujos provenientes del ingreso por arrendamiento neto de los gastos operativos de funcionamiento, los costos de operación y construcción, el mantenimiento de los inmuebles, junto con una estimación del valor terminal (que utiliza el método de valoración tradicional) al final del período de proyección considerando los riesgos de desarrollo (como la construcción y el abandono). El valor razonable de la propiedad resultaría de descontar estos flujos a una tasa efectiva de mercado y llevarlo a su valor presente.

Por las propiedades de inversión en etapa de construcción y los terrenos, el Grupo para determinar su valor razonable contrata a expertos tasadores independientes, acreditados con reconocimiento local e internacional con calidades 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.

(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 del Grupo 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 (a)	84,313	89,005
Depósitos a plazo (b)	30,000	55,000
Fondos fijos	<u>67</u>	<u>65</u>
	114,379	144,070
Más -		
Cuentas corrientes de recaudación administrados por el Banco BBVA Continental	5,077	8,434
Cuentas corrientes de recaudación administrados por el Banco Scotiabank	<u>2,248</u>	<u>2,353</u>
	<u>121,704</u>	<u>154,857</u>

(a) El Grupo mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales de primer nivel,

las cuales están denominadas en soles y dólares estadounidenses.

- (b) 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 venta de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales (a)	922,875	968,737
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b)	19,296	19,425
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 9(b)	<u>544</u>	<u>448</u>
		988,610
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (c)	<u>(18,552)</u>	<u>(17,245)</u>
	<u>924,165</u>	<u>971,365</u>
Por plazo -		
Porción corriente	184,500	213,275
Porción no corriente	<u>739,664</u>	<u>758,090</u>
	<u>924,164</u>	<u>971,365</u>

- (a) Corresponden a ventas de lotes residenciales al costo amortizado que son financiados por el Grupo 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 entre 23% y 25%.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo ha reconocido S/92,284 miles y S/68,382 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 consolidado de resultados. Por las ventas a plazo, el Grupo mantiene la reserva de propiedad de los lotes como garantía hasta la cancelación total.

- (b) Corresponden a cuentas por cobrar por los arrendamientos de bienes inmuebles del Grupo; principalmente a la renta del último mes.
- (c) El movimiento de la estimación de 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	17,245	15,725
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por venta de lotes residenciales Nota 14	817	4,896
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por arrendamientos, Nota 14	653	883
Recupero pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por venta de lotes residenciales		-
Otros recuperos	(103)	(1,666)
Otros	(59)	-
Castigos		<u>(2,594)</u>
Saldo final	<u>18,552</u>	<u>17,245</u>

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

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Más de un año	206,072	106,658
Entre tres y cinco años	178,308	279,778
Más de cinco años	<u>355,284</u>	<u>371,654</u>
	<u>739,664</u>	<u>758,090</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	279,948	306,631
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana	19,900	13,836
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana	63,267	58,108
Otros terrenos	<u>13,242</u>	<u>15,276</u>
	<u>376,357</u>	<u>393,851</u>

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023, el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de lotes residenciales y lotes industriales por S/118,599 miles y S/468 miles, respectivamente (S/53,398 miles y S/8,381 miles por ventas de lotes residenciales y lotes industriales al 31 de marzo de 2022), que se presentan en el estado consolidado de resultados.

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales y lotes industriales por S/54,010 miles y S/752miles, respectivamente (S/22,893 miles y S/4,076 miles por costo de venta de lotes residenciales y lotes industriales al 31 de marzo de 2022, respectivamente).

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023 y de 2022 el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de macrolotes por S/15,300 miles y S/21,730 miles, respectivamente; asimismo se ha reconocido un costo de venta asociado en el 2023 y 2022 por S/8,524 miles y S/6,785 miles, respectivamente.

9 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

(a) Las siguientes transacciones con partes relacionadas registradas en el estado consolidado de resultados integrales intermedio condesando 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		
Venta de servicios a Inversiones Real Once S.A.C.	48	174
Interés por préstamos a partes relacionadas		
Inversiones Real Once S.A.C.	13	5
Grupo Censal S.A.C.	7	-

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

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	<u>Por cobrar</u> S/000	<u>Por pagar</u> S/000	<u>Por cobrar</u> S/000	<u>Por pagar</u> S/000
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales				
Negocio conjunto -				
Villa Club S.A.	257	-	252	-
Paz Centenario S.A.	25	11	6	11
Inversiones Real Once S.A.	260	-	190	-
Corporación Hotelera Piura S.A.C.	3	-	-	-
	<u>544</u>	<u>11</u>	<u>448</u>	<u>11</u>
Otras cuentas por cobrar y por pagar				
Negocio conjunto -				
Inversiones Real Once S.A.	349	-	368	-
Grupo Censal S.A.C.	1,278	-	-	-
Villa Club S.A.	-	410	-	254
	<u>1,626</u>	<u>410</u>	<u>368</u>	<u>254</u>
Asociadas -				
Enotria S.A. (a)	-	-	1,917	-
	<u>1,626</u>	<u>410</u>	<u>2,285</u>	<u>254</u>

- (a) Corresponden a dividendos declarados por la asociada pendientes de cobro.

10 PROPIEDADES DE INVERSION

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
Oficinas (a)	793,688	1,050,025
Urbanizaciones (b)	584,065	586,885
Industrial (c)	648,478	652,804
Centros comerciales (d)	830,212	622,343
Banco de tierras (e)	424,976	395,725
	<u>3,281,419</u>	<u>3,307,782</u>

- (a) Comprende los inmuebles destinados a generar flujos de efectivo para el Grupo a través de arrendamientos, y está conformado por doce edificios de oficinas, todos ubicados en los distritos de San Isidro y Santiago de Surco.
- (b) Corresponden a los lotes (residenciales y macrolotes) adquiridos por el Grupo para generar valor hasta culminar el proceso de urbanización residencial cuya venta no está prevista en el corto plazo. Estos proyectos aún no están en desarrollo y están ubicados, principalmente, en las ciudades de Lima, Cañete, Ica, Piura, Huancayo, Tacna y Trujillo. Los proyectos más importantes son Entrevalles, Golf de Santa Clara en Lima; Arenas de San Antonio, en Cañete, Las Palmeras en Piura, Valle Real en Huancayo, Granados en Tacna, así como La Alborada en Trujillo, entre otros.
- (c) Corresponde a un terreno industrial ubicado en el distrito de Lurín, adquirido para generar valor hasta que el Grupo decida un plan de comercialización sobre él. Durante el 2022 el Grupo transfirió al rubro de Urbanizaciones el proyecto Entrevalles el que contará con diez etapas. La primera etapa ya fue entregada y la segunda etapa se encuentra en proceso inicial de habilitación urbana del rubro de inventarios.
- (d) Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre del 2022, corresponde al Centro Comercial Minka. Asimismo, incluye el Centro Comercial Camino Real que está en plena tramitación de licencias

para su remodelación.

- (e) Al 31 de marzo de 2023 y al 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.
- (f) Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023 y de 2022, el Grupo reconoció ingresos por arrendamiento de oficinas, centros comerciales y estacionamientos por S/27,197 miles y S/24,599 miles, respectivamente.
- (g) El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
Saldo inicial	3,307,782	3,547,937
Compra de inmuebles	1,006	36,658
Costos incurridos por obras en curso	17,090	72,467
Transferencia a inventarios de lotes residenciales	(2,918)	(97,147)
Transferencia a inventarios de macrolotes y lotes industriales	-	(3,855)
Cambios en el valor razonable	(41,541)	(210,854)
Provisión por dudas en la recuperabilidad pagos (h)	-	(17,490)
Ajustes al valor razonable (*)	-	(19,934)
Saldo final	<u>3,281,419</u>	<u>3,307,782</u>

(*) Ajuste es producto del efecto de la corrección de la categoría de inmueble de unas propiedades de inversión.

- (h) Contrato por predio adquirido en Chilca -

El 30 de marzo de 2021, Desarrollo Urbano S.A.C., empresa subsidiaria de Inversiones Centenario S.A.A., (en adelante, CDU) celebró un contrato para adquirir de terceros un inmueble de 60 hectáreas (en adelante, el Contrato) ubicado en el distrito de Chilca en la provincia de Cañete por un valor de US\$38.6 millones.

El 25 octubre 2022 CDU ha resuelto de pleno derecho el Contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil, por incumplimiento de los vendedores a lo establecido en la cláusula décima del Contrato referida a la cláusula anticorrupción.

La posición de CDU es que como consecuencia de la resolución de pleno derecho antes mencionada, actualmente CDU no tiene obligación alguna de pago del saldo de precio de la compraventa; tiene derecho a reclamar la devolución del monto del precio efectivamente pagado a la fecha ascendente a US\$6.4 millones; así como la devolución de los Pagarés no cancelados por US\$32 millones aproximadamente; y, tiene derecho de retención respecto del inmueble en tanto no le devuelvan el monto efectivamente pagado y los Pagarés que fueron entregados en virtud del Contrato. Cabe mencionar que los vendedores de este inmueble han cuestionado la resolución de pleno derecho del Contrato. A inicios de marzo de 2023, se inició un proceso arbitral entre las partes en el que un tribunal arbitral se pronunciará sobre esta controversia.

Al existir esta controversia sobre la resolución de pleno derecho del Contrato se ha registrado en los estados financieros: Otros gastos no operativos extraordinarios por S/17.4 millones (Nota 22-b). Al 31 de marzo de 2023 y de diciembre de 2022 el inmueble se registra en los estados financieros consolidados a sus correspondientes valores de tasación.

11 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

	Total		Corriente		No corriente	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Préstamos bancarios	625,274	667,385	138,395	575,256	486,880	92,129
Pagarés	143,552	143,824	143,552	143,824	-	-
Bonos	460,642	464,544	3,689	4,921	456,953	459,623
	<u>1,229,469</u>	<u>1,275,753</u>	<u>285,636</u>	<u>724,001</u>	<u>943,832</u>	<u>551,752</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.

(d) Movimiento de los otros pasivos financieros -

	Préstamos				
	bancarios	Pagarés	Arrendamientos	Bonos	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Saldo al 1 de enero 2022	1,100,985	161,919	-	303,416	1,566,320
Nuevos préstamos	-	119,940	-	159,096	279,036
Amortizaciones	(432,600)	(139,590)	-	(1,957)	(574,147)
Interés devengado	41,941	6,013	-	33,662	81,616
Interés pagado	(42,941)	(4,458)	-	(29,673)	(77,072)
Saldo al 31 de diciembre 2022	<u>667,385</u>	<u>143,824</u>	<u>-</u>	<u>464,544</u>	<u>1,265,753</u>
Saldo al 1 de enero 2023	667,385	143,824	-	464,544	1,265,753
Nuevos préstamos	-	-	-	-	-
Amortizaciones	(39,607)	(811)	-	(3,279)	(43,697)
Interés devengado	8,619	1,563	-	11,121	21,303
Interés pagado	(11,124)	(1,023)	-	(11,744)	(23,891)
Saldo al 31 de marzo 2023	<u>625,274</u>	<u>143,553</u>	<u>-</u>	<u>460,642</u>	<u>1,229,468</u>

12 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de marzo de 2023, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/350,000 miles (S/407,657 miles al 31 de diciembre de 2022) y corresponden principalmente a:

- Al 31 de diciembre de 2022 cuentas por pagar a Interfondos S.A. por un pagaré comercial de S/61,350 miles, a una tasa de interés en moneda extranjera de 4.50% (S/62,187 miles, a una tasa de interés en moneda extranjera de 4.50% al 31 de diciembre de 2021) el cual fue utilizado en la adquisición de inmuebles en el distrito de San Isidro.
- Al 31 de marzo de 2023 obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos al crédito por S/288,650 miles (S/S/347,720 miles al 31 de diciembre de 2022).

(iv) Los saldos pagar presentados por plazo son los siguientes:

	<u>2023</u> <u>S/000</u>	<u>2022</u> <u>S/000</u>
Porción corriente	238,760	274,567
Porción no corriente	<u>111,240</u>	<u>133,090</u>
	<u>350,000</u>	<u>407,657</u>

Las cuentas por pagar comerciales están denominadas en soles y dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no corriente (corresponden a compra de terrenos al crédito y pagarés comerciales) devengaron intereses. El Grupo no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

13 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 del capital	<u>Número de accionistas</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/1.6 (S/1.4 por acción al 31 de diciembre de 2023) 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) Reservas -

El movimiento de esta cuenta incluye:

	<u>Reserva legal</u> S/000	<u>Otras reservas</u> S/000	<u>Saldo final</u> S/000
Saldos al 1 de enero de 2022	88,784	57,696	146,480
Liquidación de empresas	-	(200)	(200)
Transferencia de resultados acumulados	<u>7,876</u>	<u>11,451</u>	<u>19,327</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	96,660	68,947	165,607
Transferencia de resultados acumulados			
Saldos al 31 de marzo de 2023	<u>96,660</u>	<u>68,947</u>	<u>165,607</u>

(c.1) 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.

(c.2) Otras reservas -

Corresponden a reservas de patrimonio constituidas por las subsidiarias. Durante el 2023 las subsidiarias no han constituido reservas (Durante el 2022 constituyeron reservas por S/11,451 miles).

(d) Resultados acumulados -

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

(e) Resultados no realizados -

Incluye el saldo remanente de las ganancias no realizadas de activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto diferido a las ganancias. Adicionalmente, incluye las pérdidas o ganancias generadas por los cambios en los valores estimados de mercado de los instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo (swap) donde el cambio de valor se refleja inicialmente en el patrimonio, neto de su impuesto a las ganancias diferido.

(f) Participación no controlante -

El interés no controlante corresponde principalmente a Centro Empresarial El Derby S.A., cuya composición de activos y pasivos se encuentra revelado en la Nota 1.4.

14 GASTOS POR NATURALEZA

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

	<u>Costo por arrendamientos y servicio</u> S/000	<u>Gastos de administración</u> S/000	<u>Gastos de venta</u> S/000	<u>Total</u> S/000
2023				
Servicios prestados por terceros	7,969	10,905	10,147	29,021
Cargas de personal	2,043	14,231	3,686	19,961
Tributos	-	3,691	-	3,691
Depreciación	-	990	-	990
Cargas diversas de gestión	62	815	86	963
Estimación por pérdida esperada de Cuentas por cobrar comerciales,	-	-	1,470	1,470
Amortización	-	678	-	678
Depreciación de activos por derecho en uso	-	947	-	947
	<u>10,074</u>	<u>32,258</u>	<u>15,390</u>	<u>57,722</u>
2022				
Servicios prestados por terceros	7,034	7,752	9,753	24,539
Cargas de personal	2,421	13,210	3,397	19,028
Tributos	-	2,725	11	2,736
Depreciación	-	1,493	-	1,493
Cargas diversas de gestión	31	792	236	1,060
Estimación por pérdida esperada de Cuentas por cobrar comerciales,	-	-	6,133	6,133
Amortización	-	635	-	635
Depreciación de activos por derecho en uso	-	721	-	721
	<u>9,486</u>	<u>27,328</u>	<u>19,531</u>	<u>56,345</u>

15 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 18.74 % (28.69 % por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022).

16 SEGMENTOS DE OPERACION

Para propósitos de gestión, el Grupo está organizado en unidades de negocios sobre la base de sus productos y actividades, y tiene como segmentos diferenciables los siguientes:

- Venta de inmuebles (incluye las ventas de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales).
- Arrendamiento de oficinas.
- Arrendamiento de centros comerciales.
- Otras unidades de negocio (incluye servicios corporativos).

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 periodo de tres meses terminado el 31 de marzo, se presenta a continuación:

	Venta de lotes residenciales, macrolotes e industrial S/000	Arrendamiento de centros comerciales S/000	Otros S/000	Total S/000
Por el periodo de tres meses Terminado el 31 de marzo de 2023				
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	93,950	39,181	31	133,162
Costo de venta	(30,273)	(10,074)	-	(40,348)
Costo de servicios				
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(17,706)	(22,409)	(812)	(40,928)
Utilidad (pérdida) bruta	45,971	6,697	(781)	51,887
Gastos de venta	(13,067)	(1,433)	(890)	(15,390)
Gastos de administración	(14,542)	(12,223)	(5,493)	(32,258)
Otros ingresos y gastos, neto	(115)	153	(7)	31
Utilidad (pérdida) operativa	18,247	(6,806)	(7,171)	4,270
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos	-	-	(1,370)	(1,370)
Ingresos y gastos financieros	(11,328)	(10,880)	13	(22,194)
Diferencia en cambio, neta	8,012	3,341	3	11,356
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	14,932	(14,345)	(8,525)	(7,938)
Activo corriente	672,250	67,030	586	739,866
Activo no corriente	2,475,294	1,656,475	105,328	4,237,098
Total activos de segmentos	3,147,544	1,723,505	105,914	4,976,964
Pasivo corriente	569,264	52,971	27	622,262
Pasivo no corriente	1,005,956	694,875	152	1,700,983
Total pasivos de segmentos	1,575,220	747,846	179	2,323,245

	Venta de lotes residenciales, macrolotes e industrial S/000	Arrendamiento de centros comerciales S/000	Otros S/000	Total S/000
Por el periodo de tres meses Terminado el 31 de marzo de 2022				
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	83,509	33,794	31	117,334
Costo de venta	(26,969)	(9,486)	-	(36,456)
Costo de servicios				
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(72,709)	(127,057)	(4,386)	(204,151)
Utilidad (pérdida) bruta	(16,169)	(102,749)	(4,355)	(123,272)
Gastos de venta	(17,342)	(1,396)	(793)	(19,531)
Gastos de administración	(14,144)	(10,618)	(2,565)	(27,328)
Otros ingresos y gastos, neto	(3,268)	690	1	(2,576)
Utilidad (pérdida) operativa	(50,922)	(114,073)	(7,712)	(172,707)
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos			3,498	3,498
Ingresos y gastos financieros	(10,589)	(14,030)	(31)	(24,650)
Diferencia en cambio, neta	43,966	17,792	16	61,775
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	(17,545)	(110,310)	(4,229)	(132,085)

Al 31 de diciembre de 2022				
Activo corriente	760,183	59,349	488	820,020
Activo no corriente	2,085,483	1,695,600	504,921	4,286,004
Total activos de segmentos	2,845,666	1,754,949	505,409	5,106,024
Pasivo corriente	970,233	124,464	36	1,094,733
Pasivo no corriente	697,418	650,568	126	1,348,111
Total pasivos de segmentos	1,667,651	775,032	162	2,442,844

17 UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de marzo de 2023 y de 2022 como sigue:

	<u>2023</u> S/000	<u>2022</u> S/000
(Pérdida) utilidad atribuible a la participación controlante de la Compañía	(6,400)	(62,829)
Promedio ponderado de las acciones en circulación (en miles de unidades)	577,245	577,245
(Pérdida) Utilidad básica y diluida por acción de la controlante (en soles)	(0.01)	(0.11)

El Grupo no tiene transacciones con efecto diluyente por lo que la utilidad básica por acción es a su vez su utilidad diluida por acción.

18 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

(a) Contingencias -

Al 31 de marzo de 2023, el Grupo mantiene los siguientes litigios civiles cuya estimación de pérdida es posible según lo indicado por los asesores legales externos de la Gerencia:

(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 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, 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) Compromisos -

Al 31 de marzo de 2023, el Grupo mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/4,694 miles (al 31 de diciembre de 2022, por S/8,585).

19 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se mantiene un instrumento financiero derivado como sigue:

<u>Entidad</u>	<u>Valor de referencia</u> <u>2022 y 2021</u> US\$000	<u>Vencimiento</u>
Scotiabank Perú S.A.A.	104,000,000	17 de junio de 2026

A la fecha de los estados financieros consolidados existe una operación Swap de tasa de interés negociada por la Compañía Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. con una entidad financiera local de primer orden en el país. La referida operación Swap se concentró a efectos de cubrir la exposición que tenía la Compañía respecto a la tasa de interés Libor a 90 días + 2.50% relacionado al préstamo sindicado suscrito para reestructuración de deuda.

20 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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