

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2024, 31 DE DICIEMBRE DE
2023 Y 30 DE JUNIO DE 2023

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2024, 31 DE DICIEMBRE DE
2023 Y 30 DE JUNIO DE 2023

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 - 24

S/ = Sol
US\$ = Dólar estadounidense

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO

ACTIVO

	Nota	Al 30 de junio de 2024 S/000	Al 31 de diciembre de 2023 S/000
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	17,812	8,267
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	64,698	79,296
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	9(c)	246	8
Otras cuentas por cobrar, neto		24,846	22,511
Inventarios, neto	8	18,046	36,856
Gastos contratados por anticipado		<u>766</u>	<u>554</u>
Total activo corriente		<u>126,414</u>	<u>147,492</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	294,174	317,987
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	9(c)	46,105	38,060
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo		1,843	1,843
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		726	1,452
Activos de derechos de uso, neto		256	981
Inversiones en subsidiarias y asociadas	10	2,202,058	2,202,058
Propiedades y equipos, neto		1,153	1,345
Propiedades de inversión	11	38,558	44,910
Activos intangibles, neto		<u>6,170</u>	<u>6,484</u>
Total activo no corriente		<u>2,591,043</u>	<u>2,615,120</u>
TOTAL ACTIVO		<u>2,717,457</u>	<u>2,762,612</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	Al 30 de junio de 2024 S/000	Al 31 de diciembre de 2023 S/000
PASIVO CORRIENTE			
Otros pasivos financieros	12	54,346	53,921
Pasivo por arrendamientos		270	663
Cuentas por pagar comerciales	13	9,373	14,076
Otras cuentas por pagar		9,394	10,917
Ingresos diferidos		<u>446</u>	<u>12,711</u>
Total pasivos corriente		<u>73,829</u>	<u>92,288</u>
Pasivo no corriente			
Otros pasivos financieros	12	67,992	81,794
Pasivo por arrendamientos		15	60
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	9(c)	184,657	212,185
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido		<u>162,246</u>	<u>169,675</u>
Total pasivo no corriente		<u>414,910</u>	<u>463,714</u>
Total pasivo		<u>488,739</u>	<u>556,002</u>
Patrimonio			
Capital emitido	14	577,245	577,245
Capital adicional		507,736	507,736
Reserva legal		107,078	101,754
Resultados no realizados		-	-
Resultados acumulados		<u>1,036,658</u>	<u>1,019,875</u>
Total patrimonio neto		<u>2,228,718</u>	<u>2,206,610</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>2,717,457</u>	<u>2,762,612</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 24 forman parte de los estados financieros separados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS

	Nota	Por el periodo de seis meses	
		el 30 de junio de	
		2024	2023
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	8	40,632	44,797
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales		25,382	32,901
Ingresos por intereses de macrolotes		12,184	-
Otros ingresos operativos		22,582	20,819
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales		(23,571)	(28,795)
Total ingresos		<u>77,209</u>	<u>69,722</u>
Costo de venta de lotes residenciales	8	(21,871)	(17,370)
Costo de venta de macrolotes	8	(7,792)	-
Costo por servicios	15	(17,836)	(16,215)
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales		10,852	12,775
Total costos		<u>(36,647)</u>	<u>(20,810)</u>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	11	(6,352)	(20,857)
Utilidad bruta		<u>34,210</u>	<u>28,055</u>
Gastos de venta	15	(978)	(2,666)
Gastos de administración	15	(9,880)	(15,460)
Otros ingresos		1,074	509
Otros gastos		(156)	(731)
Utilidad operativa		<u>24,270</u>	<u>9,707</u>
Ingresos financieros		2,772	8,074
Gastos financieros		(12,342)	(15,502)
Dividendos recibidos		16,017	34,772
Diferencia en cambio, neta		(5,152)	11,146
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		<u>25,565</u>	<u>48,197</u>
Gasto por impuesto a las ganancias		(3,456)	(4,418)
Utilidad neta		<u>22,109</u>	<u>43,779</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 24 forman parte de los estados financieros separados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIO CONDENSADO

Nota	Por el periodo de seis meses el 30 de junio de	
	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Utilidad neta	22,109	43,779
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>22,109</u>	<u>43,779</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 24 forman parte de los estados financieros separados

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO CONDENSADO POR EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 Y DE 2023

	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 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	-	-	-	-	-	43,779	43,779
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>1,051,105</u>	<u>2,232,030</u>
Transacciones con accionistas:							
Constitución de reserva legal	-	-	-	-	-	()	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>96,660</u>	<u>(716)</u>	<u>1,051,105</u>	<u>2,232,030</u>
Saldos al 1 de junio de 2024	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>96,660</u>	<u>716</u>	<u>1,051,105</u>	<u>2,232,030</u>
Saldos al 1 de enero de 2024	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>101,754</u>	<u>-</u>	<u>1,019,875</u>	<u>2,206,610</u>
Utilidad neta	-	-	-	-	-	22,109	22,109
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-
Total resultados integrales	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>101,754</u>	<u>-</u>	<u>1,041,983</u>	<u>2,228,718</u>
Transacciones con accionistas:							
Constitución de reserva legal	-	-	-	5,324	-	(5,324)	-
Saldos al 30 de junio de 2024	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>107,078</u>	<u>-</u>	<u>1,036,658</u>	<u>2,228,718</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 24 forman parte de los estados financieros separados

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO

	Nota	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de	
		2024	2023
		S/000	S/000
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION			
Cobranza y anticipo de clientes		78,956	82,294
Intereses cobrados por ventas a plazo		25,382	32,901
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(	14,971)	(20,057)
Pagos por remuneraciones, beneficios sociales y dietas al directorio	(	16,611)	(22,014)
Pagos de tributos	(	14,560)	(27,315)
Otros pagos de efectivo relativos a la actividad	(	5,147)	(9,186)
Efectivo neto provisto de las actividades de operación		<u>53,049</u>	<u>54,995</u>
Flujos de efectivo actividades de inversión			
Préstamos otorgados a partes relacionadas	9	(	( 5,500)
	(61,348)		
Cobranza de los préstamos otorgados a partes relacionadas	9	-	
Intereses cobrados por préstamos a partes relacionadas	9		
Devolución aporte de Inversiones		-	
Dividendos recibidos de subsidiarias y asociados		16,017	36,689
Adiciones de propiedades de inversión		-	(52)
Compra de propiedades y equipos	(	63)	(433)
Compra de activos intangibles	(	313)	(332)
Venta de Propiedades Planta y Equipo			115
Efectivo neto (aplicado a) provisto de las actividades de inversión		<u>10,141</u>	<u>(25,361)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos de relacionadas	9		72,782
Pago de préstamos a partes relacionadas	9	(	( 26,646)
Pago de intereses a partes relacionadas	9	(	( 7,660)
Pagos por intereses	9	(	( 5,197)
Pago de otros pasivos financieros	12	(	( 13,347)
Pago de arrendamientos		(	( 774)
Pago de intereses de arrendamientos		(	( 21)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento		<u>(53,645)</u>	<u>(68,131)</u>
(Disminución neta) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		9,545	(38,497)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>8,267</u>	<u>65,344</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		<u>17,812</u>	<u>26,847</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 24 forman parte de los estados financieros separados

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2024, 31 DE DICIEMBRE DE
2023 Y 30 DE JUNIO DE 2023

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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Compañía tiene proyectos en la provincia de Lima, en los distritos de Carabayllo, 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 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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 muestran la siguiente información financiera:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Activo corriente	678,097	776,767
Activo no corriente	3,882,223	4,016,759
Pasivo corriente	553,571	631,109
Pasivo no corriente	1,511,375	1,605,971
Patrimonio neto	2,495,374	2,556,446

	Al 30 de junio De 2024 S/000	Al 30 de junio de 2023 S/000
Utilidad operativa	(6,698)	(156,389)
Utilidad neta	(56,399)	(116,029)

1.4 Aprobación de los estados financieros separados -

Los estados financieros separados intermedios condensados al 30 de junio de 2024 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 seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y de 2023, 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 2023 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 2023 y el periodo 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 2023, 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 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 2023, 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 2023.

(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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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, si bien asume este riesgo, la Compañía monitorea dicho riesgo mensualmente.

(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 30 de junio de 2024 respecto el 31 de diciembre de 2023.

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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, fueron como sigue:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Total pasivos (*)	326,047	373,616
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(17,812)	(8,267)
Deuda neta (A)	<u>308,235</u>	<u>365,349</u>
Total patrimonio (B)	<u>2,228,718</u>	<u>2,206,610</u>
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.14</u>	<u>0.17</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 2023, 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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, este rubro comprende:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Cuentas corrientes	17,807	8,262
Fondos fijos	<u>5</u>	<u>5</u>
	<u>17,812</u>	<u>8,267</u>

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

7 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, este rubro comprende:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Cuentas por cobrar por ventas de lotes residenciales (a)	368,976	409,611
Cuentas por cobrar por ventas de macrolotes	3,223	-
Cuentas por cobrar a arrendatarios	90	88
Cuentas por cobrar a relacionadas	4,967	6,790
Cálculo de ingresos de lotes urbanos según NIIF 15	<u>(10,698)</u>	<u>(11,299)</u>
	366,558	405,190
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (b)	<u>(7,686)</u>	<u>(7,907)</u>
	<u>358,872</u>	<u>397,283</u>
Por plazo -		
Porción corriente	64,698	79,296
Porción no corriente	<u>294,174</u>	<u>317,987</u>
	<u>358,872</u>	<u>397,283</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 30 de junio de 2024 y de 2023, la Compañía ha reconocido S/25,382 miles y S/32,901 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>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	7,907	8,816
Pérdida esperada de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales	(239)	-
Recupero de pérdida esperada de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales	(3)	(511)
Castigos	-	(360)
Otros	21	(38)
Saldo final	<u>7,686</u>	<u>7,907</u>

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

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Más de un año	91,087	53,238
Entre tres y cinco años	75,919	123,859
Más de cinco años	127,168	140,890
	<u>294,174</u>	<u>317,987</u>

8 INVENTARIOS, NETO

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, este rubro comprende:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Lotes de terrenos con habilitación urbana	13,028	24,324
Macrolotes no entregados	-	7,792
Otros terrenos	5,018	4,740
	<u>18,046</u>	<u>36,856</u>

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, la Compañía ha reconocido ingresos por venta de lotes residenciales por S/40,632 miles (S/44,797 miles al 30 de junio de 2023), que se presentan en el estado separado de resultados intermedios condensados.

Asimismo, en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales por aproximadamente S/21,871 miles (S/17,370 miles al 30 de junio de 2023).

Durante en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, se ha reconocido un ingreso asociado a la venta de macrolotes por S/12,184 miles.

Asimismo, se ha reconocido un costo de venta asociado a la venta de macrolotes en el 2024 por S/7,792 miles.

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 seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y de 2023 son como sigue:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Ingresos:		
Intereses por préstamos a partes relacionadas		
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	1,204	5,610
Centenario Hoteles S.A.C.	98	67
Inversiones San Silvestre S.A.C.	-	-
Subtotal	<u>1,302</u>	<u>5,677</u>
Asesoramiento administrativo		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	8,627	7,013
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	3,532	2,791
Multimercados Zonales S.A.C.	3,334	2,832
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	1,970	1,667
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	617	465
Centro Empresarial El Derby S.A.	310	348
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C.	247	437
Inversiones Real Once S.A.	62	62
Inversiones San Silvestre S.A.C.	55	30
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C.	6	11
Interamérica de Comercio S.A.C.	5	8
Subtotal	<u>18,765</u>	<u>15,684</u>
Comisión de ventas		
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	-	750
Dividendos de asociadas y subsidiarias:		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	15,000	33,885
Universal Textil S.A.	1,017	-
Enotria S.A.C.	-	887
Subtotal	<u>16,017</u>	<u>34,772</u>
Gastos:		
Intereses por préstamos de partes relacionadas,		
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	4,841	6,251
Multimercados Zonales S.A.C.	1,878	2,094
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	31	24
Interamérica de Comercio S.A.C.	-	673
Subtotal	<u>6,750</u>	<u>9,042</u>
Servicio de gestión de activos		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	1,714	1,820
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	54	-
Alquileres de inmuebles, incluyendo amortización de derecho de uso		
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	<u>486</u>	<u>580</u>

- (b) Los saldos de cuentas por cobrar y pagar comerciales a partes relacionadas al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, comprenden:

	2024		2023	
	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.C.	661	-	595	-
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	1,212	-	533	-
Patrimonio en fidecomiso San Isidro	634	-	448	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	1,481	-	2,940	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	426	-	1,700	-
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	105	-	97	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	50	-	105	-
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C.	47	-	96	-
Inversiones San Silvestre S.A.C.	11	-	11	-
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C.	1	-	1	-
Interamérica de Comercio S.A.C.	1	-	1	-
	<u>4,629</u>		<u>6,527</u>	
Negocio conjunto -				
Villa Club S.A.	-	-	-	-
Paz Centenario S.A.	-	11	-	11
Inversiones Real Once S.A.	338	-	263	-
Corporación Hotelera Piura S.A.C.				
	<u>338</u>	<u>11</u>	<u>263</u>	<u>11</u>
	<u>4,967</u>	<u>11</u>	<u>6,790</u>	<u>11</u>

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

	2024		2023	
	Por cobrar S/000	Por pagar S/000	Por cobrar S/000	Por pagar S/000
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	245	-	8	-
Centenario Hoteles S.A.C. (c.1)	3,929	-	3,713	-
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	158	-	158	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. (c.2)	1	148,153	-	159,825
Multimercados Zonales S.A.C. (c.3)	-	35,606	-	51,453
Interamérica de Comercio S.A.C.	-	898	-	907
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (c.4)	42,018	-	34,189	-
	<u>46,351</u>	<u>184,657</u>	<u>38,068</u>	<u>212,185</u>
Por plazo –				
Corriente	246	-	8	-
No corriente	46,105	184,657	38,060	212,185
	<u>46,351</u>	<u>184,657</u>	<u>38,068</u>	<u>212,185</u>

(c.1) Corresponde a un préstamo en dólares y un préstamo en soles otorgado a Centenario Hoteles S.A.C., cuyo saldo al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, asciende a US\$.735 miles, y S/50 miles, cuya tasa efectiva anual en soles es 8.98% y la tasa efectiva anual en dólares es 6.74%. El saldo de este préstamo se cobrará en el largo plazo.

(c.2) Corresponde a un préstamo obtenido de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 6.74%, cuyo saldo al 30 de junio de 2024 asciende a US\$.38,500 miles y 31 de diciembre de 2023 asciende a US\$.42,920 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.3) Corresponde a un préstamo obtenido de Multimercados Zonales S.A.C. el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 8.98%, cuyo saldo al 30 de junio de 2024 asciende a S/.35,470 miles (S/.50,478 miles al 31 de diciembre de 2023). 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.4) Corresponde a un préstamo en soles y cuatro préstamos en dólares otorgados a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., cuyo saldo al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, asciende a S/6,500 miles y US\$.8,550 miles; cuya tasa efectiva anual en soles es 9.88% y las tasas en dólares fluctúan entre 6.51% y 7.16% anualmente. El saldo de estos préstamos se cobrará en el largo plazo.

(d) El movimiento de los préstamos por cobrar al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Saldo inicial	38,068	82,462
Nuevos préstamos	5,500	76,440
Amortizaciones	(-)	(17,187)
Capitalización de préstamos	(-)	(109,392)
Intereses devengados	1,302	8,022
Cobro de intereses	(-)	(1,035)
Otros	<u>1,481</u>	<u>(1,242)</u>
Saldo final	<u><u>46,351</u></u>	<u><u>38,068</u></u>

(e) El movimiento de los préstamos por pagar al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Saldo inicial	212,185	293,842
Nuevos préstamos	-	72,782
Amortizaciones	(26,646)	(153,088)
Intereses devengados	6,749	19,575
Pago de intereses	(7,660)	(20,668)
Transferencias	<u>29</u>	<u>(258)</u>
Saldo final	<u><u>184,657</u></u>	<u><u>212,185</u></u>

10 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, este rubro comprende:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Subsidiarias	2,190,487	2,190,487
Asociadas	<u>11,571</u>	<u>11,571</u>
	<u><u>2,202,058</u></u>	<u><u>2,202,058</u></u>

El detalle de las inversiones en subsidiarias y asociadas comprende:

	Participación		Valor en libros	
	2024	2023	2024	2023
	%	%	S/000	S/000
Subsidiarias -				
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (a)		99.99	1,332,699	1,332,699
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.(b)		99.99	857,788	857,788
			<u>2,190,487</u>	<u>2,190,487</u>
Asociadas -				
Enotria S.A.C. (c)		48.00	<u>11,571</u>	<u>11,571</u>
			<u>2,202,058</u>	<u>2,202,058</u>

- (a) Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. es la actual matriz de Multimercados Zonales S.A.C.", Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C., Interamerica de Comercio S.A.C., Centenario Hoteles S.A.C., Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C., 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.C. 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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	2024	2023
	S/000	S/000
Saldo inicial	2,202,058	2,092,666
Adición de acciones por reorganización societaria	-	-
Capitalización de cuentas por cobrar (e)	-	<u>109,392</u>
Saldo final	<u>2,202,058</u>	<u>2,202,058</u>

- (e) Mediante Junta General de Accionistas de fecha 10 de agosto de 2023 se aprobó la capitalización de una acreencia que mantenía la Compañía con su empresa subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por S/77,712 miles y US\$8,565 miles (el 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 57,449 miles y US\$3,438 miles).

11 PROPIEDADES DE INVERSION

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, este rubro comprende:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Banco de tierras (a)	38,417	37,130
Urbanizaciones (b)	141	7,780
	<u>38,558</u>	<u>44,910</u>

- (a) Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, comprende terrenos mantenidos para apreciación de su valor en el largo plazo y no para la venta en el corto plazo.
- (b) Corresponden al saldo remanente del terreno de Santa María adquirido por la Compañía para realizar urbanizaciones. Actualmente, la gerencia se encuentra evaluando la gestión para ser utilizado como aportes o la posible venta. Cabe mencionar que dicho terreno tiene zonificación PZ (Parque Zonal).
- (c) El movimiento de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	44,910	72,548
Costos incurridos por obras en curso	-	-
Cambios en el valor razonable	(6,352)	(19,846)
Transferencia de macrolotes a inventario	-	(7,792)
Saldo final	<u>38,558</u>	<u>44,910</u>

12 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, este rubro comprende:

	<u>Total</u>		<u>Corriente</u>		<u>No corriente</u>	
	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Préstamos bancarios	98,308	111,698	30,317	29,903	67,991	81,795
Pagarés	24,029	24,017	24,029	24,017	-	-
	<u>122,338</u>	<u>135,715</u>	<u>54,346</u>	<u>53,921</u>	<u>67,991</u>	<u>81,795</u>

La Gerencia de la Compañía confirma que, al 30 de junio de 2024, se encuentra en cumplimiento de los ratios financieros y obligaciones.

- (c) Movimiento de los otros pasivos financieros:

	<u>Préstamos</u> <u>bancarios</u> <u>S/000</u>	<u>Pagarés</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Saldo al 1 de enero 2023	143,258	23,912	167,170
Nuevos préstamos	-	23,000	23,000
Amortizaciones	(31,530)	(23,000)	(54,530)
Interés devengado (e)	9,669	2,086	11,755
Interés pagado	(9,699)	(1,981)	(11,680)
Saldo al 31 de diciembre 2023	<u>111,698</u>	<u>24,017</u>	<u>135,715</u>

Saldo al 1 de enero 2024	111,698	24,017	135,715
Nuevos préstamos		-	-
Amortizaciones	(13,347)	-	(13,347)
Interés devengado (e)	4,083	1,084	5,167
Interés pagado	(4,125)	(1,072)	(5,197)
Saldo al 30 de junio 2024	<u>98,309</u>	<u>24,029</u>	<u>122,338</u>

13 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 30 de junio de 2024, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/9,373 miles (S/14,076 miles al 31 de diciembre de 2023) y corresponden principalmente a:

- Obligaciones corrientes con contratistas para el desarrollo de habilitaciones urbanas y otros servicios profesionales por S/9,362 miles (S/14,065 al 31 de diciembre de 2023).
- Obligaciones con relacionadas por S/11 miles (S/11 miles al 31 de diciembre de 2023), 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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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 30 de junio de 2024, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

Porcentaje de participación individual del capital	Número de accionista	Porcentaje de participación %
Hasta 1.00	2,198	9.73
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 30 de junio de 2024, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/1.50 (S/1.50 por acción al 31 de diciembre de 2023) y una frecuencia de negociación de 9.68% (8.37% al 31 de diciembre de 2023).

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 seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y de 2023, este rubro comprende:

	<u>Costo de Servicios</u> S/000	<u>Gastos de administración</u> S/000	<u>Gastos venta</u> S/000	<u>Total</u> S/000
2024				
Servicios prestados por terceros	4,748	3,713	670	9,131
Cargas de personal	11,325	3,964	286	15,575
Tributos	7	1,218	18	1,242
Pérdida esperada de cuentas por cobrar	-	-	-	-
Depreciación	106	148	-	254
Depreciación de derecho de uso	757	288	-	1,045
Amortización	538	88	-	626
Cargas diversas de gestión	355	461	4	820
	<u>17,836</u>	<u>9,880</u>	<u>978</u>	<u>28,693</u>
2023				
Servicios prestados por terceros	5,123	3,432	2,639	11,194
Cargas de personal	9,432	9,900	26	19,358
Tributos	22	1,182	-	1,204
Pérdida esperada de cuentas por cobrar	-	-	-	-
Depreciación	750	180	-	930
Depreciación de derecho de uso	83	146	-	229
Amortización	695	409	-	1,104
Cargas diversas de gestión	110	211	1	321
	<u>16,215</u>	<u>15,460</u>	<u>2,666</u>	<u>34,341</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 seis meses terminado el 30 de junio de 2024 es de 12.67 % (8.63 % por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023).

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 30 de junio, se presenta a continuación:

	Lotes residenciales y macrolotes S/000	Servicios corporativos y otros S/000	Sub total S/000
Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024			
Ingresos por venta de lotes y por servicios	58,444	18,765	77,209
Costo de venta y de servicios	(18,811)	(17,836)	(36,647)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(7,639)	1,287	(6,352)
Utilidad bruta	31,994	2,216	34,210
Gastos de venta	(478)	(500)	(978)
Gastos de administración	(6,021)	(3,859)	(9,880)
Otros ingresos y gastos, neto	(123)	1,041	918
Utilidad operativa	25,372	(1,102)	24,270
Ingresos y gastos financieros	(3,127)	(6,443)	(9,570)
Ingresos por dividendos	15,000	1,017	16,017
Diferencia en cambio, neta	(3,900)	(1,252)	(5,152)
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	33,347	(7,782)	25,565
Activo corriente	110,833	15,581	126,414
Activo no corriente	374,765	2,216,279	2,591,043
Total activos de segmentos	485,598	2,231,860	2,717,457
Pasivo corriente	69,202	4,627	73,829
Pasivo no corriente	330,596	84,314	414,910
Total pasivos de segmentos	399,799	88,940	488,739

**Por el periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2023**

Ingresos por venta de lotes y por servicios	53,288	16,434	69,722
Costo de venta y de servicios	(4,596)	(16,215)	(20,810)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(<u>775</u>)	(<u>20,082</u>)	(<u>20,857</u>)
Utilidad bruta	47,917	(19,862)	28,055
Gastos de venta	(2,117)	(549)	(2,666)
Gastos de administración	(5,622)	(9,838)	(15,460)
Otros ingresos y gastos, neto	(<u>569</u>)	<u>348</u>	(<u>222</u>)
Utilidad operativa	39,608	(29,901)	9,707
Ingresos y gastos financieros	891	(8,319)	(7,428)
Ingresos por dividendos	-	34,772	34,772
Diferencia en cambio, neta	<u>8,519</u>	<u>2,627</u>	<u>11,146</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	<u>49,018</u>	(<u>821</u>)	<u>48,197</u>
Al 31 de diciembre de 2023			
Activo corriente	134,048	13,445	147,492
Activo no corriente	<u>364,137</u>	<u>2,250,982</u>	<u>2,615,120</u>
Total activos de segmentos	<u>498,185</u>	<u>2,264,427</u>	<u>2,762,612</u>
Pasivo corriente	86,841	5,447	92,288
Pasivo no corriente	<u>382,628</u>	<u>81,086</u>	<u>463,714</u>
Total pasivos de segmentos	<u>469,469</u>	<u>86,534</u>	<u>556,002</u>

18 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

(a) Contingencias -

Al 30 de junio de 2024, 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 30 de junio de 2024, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/68 miles (S/68 miles al 31 de diciembre de 2023).

19 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Entre el 30 de junio de 2024 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.