

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

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

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

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

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 - 29

S/ = Sol  
USD = Dólar estadounidense

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

### ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO

#### ACTIVO

	Nota	30 de junio de 2024 S/000	31 de diciembre de 2023 S/000
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	68,532	119,995
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	145,256	161,896
Otras cuentas por cobrar, neto		71,189	65,513
Inventarios, neto	8	387,660	425,612
Gastos contratados por anticipado		5,460	3,751
<b>Total activo corriente</b>		<u>678,097</u>	<u>776,767</u>
<b>Activo no corriente</b>			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	673,150	679,554
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo		20,125	19,691
Otras cuentas por cobrar a relacionadas a largo plazo		751	642
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		726	1,452
Activos por derecho de uso, neto		19,244	20,695
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos		85,908	97,757
Propiedades y equipo, neto		22,408	23,139
Propiedades de inversión	10	3,024,064	3,135,302
Activos intangibles, neto		18,493	18,196
Activo por impuesto a las ganancias diferido		17,354	20,331
<b>Total activo no corriente</b>		<u>3,882,223</u>	<u>4,016,759</u>
<b>Total activo</b>		<u>4,560,320</u>	<u>4,793,526</u>

#### PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	Al 30 de junio de 2024 S/000	31 de diciembre de 2023 S/000
<b>Pasivo corriente</b>			
Otros pasivos financieros	11	281,633	279,450
Cuentas por pagar comerciales	12	213,400	270,493
Otras cuentas por pagar		43,357	48,813
Pasivo por arrendamiento		3,068	2,752
Ingresos diferidos		12,113	29,601
<b>Total pasivo corriente</b>		<u>553,571</u>	<u>631,109</u>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Otros pasivos financieros	11	865,445	923,552
Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	12	92,834	89,834
Pasivo por arrendamiento		34,820	35,505
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido		518,276	557,080
<b>Total pasivo no corriente</b>		<u>1,511,375</u>	<u>1,605,971</u>
<b>Total pasivo</b>		<u>2,064,946</u>	<u>2,237,080</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	13	577,245	577,245
Capital adicional		507,736	507,736
Otras reservas		2,270	2,270
Reservas		177,606	172,282
Resultados no realizados		5,774	6,433
Resultados acumulados		1,157,916	1,224,457
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<u>2,428,547</u>	<u>2,490,423</u>
<b>Participación no controlante</b>		<u>66,827</u>	<u>66,023</u>
<b>Total patrimonio neto</b>		<u>2,495,374</u>	<u>2,556,446</u>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<u>4,560,320</u>	<u>4,793,526</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 29 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 seis meses terminado el 30 de junio de	
		2024	2023
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales		183,968	210,032
Ingreso por venta de lotes industriales		26,658	3,251
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales		53,988	53,896
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales		45,807	48,422
Ingresos por administración de inmuebles		23,112	21,252
Ingresos por venta de macrolotes		12,184	15,300
Resoluciones de contratos - venta lotes residenciales e industriales		( 79,786)	( 131,110)
Otros ingresos operativos		10,388	10,116
<b>Total ingresos</b>		<u>276,319</u>	<u>231,159</u>
Costo de venta de lotes residenciales		( 93,715)	( 100,498)
Costo de venta de lotes industriales		( 17,366)	( 2,731)
Costo de arrendamiento y servicios		( 3,972)	( 4,197)
Costo de administración de inmuebles		( 18,084)	( 16,285)
Costo de venta de macrolotes		( 7,792)	( 8,524)
Resoluciones de contratos - costo lotes residenciales e industriales		39,154	68,570
<b>Total costos</b>		<u>( 101,775)</u>	<u>( 63,666)</u>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		( 99,544)	( 235,296)
<b>Utilidad (pérdida) bruta</b>		<u>75,000</u>	<u>( 67,803)</u>
Gastos de venta	14	( 31,139)	( 28,916)
Gastos de administración	14	( 52,815)	( 58,144)
Otros ingresos		3,520	1,047
Otros gastos		( 1,264)	( 2,573)
<b>Pérdida operativa</b>		<u>( 6,698)</u>	<u>( 156,389)</u>
Ingresos financieros		3,085	4,922
Gastos financieros		( 50,282)	( 50,418)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos		( 639)	384
Dividendos recibidos de inversión financiera		1,017	-
Diferencia en cambio, neta		( 21,284)	38,221
<b>(Pérdida) antes del impuesto a las ganancias</b>		<u>( 74,801)</u>	<u>( 163,280)</u>
Gasto por impuesto a las ganancias		18,402	47,251
<b>Pérdida neta</b>		<u>( 56,399)</u>	<u>( 116,029)</u>
<b>Pérdida atribuible a:</b>			
Propietarios de la controlante		( 61,217)	( 111,733)
Participación no controlante		4,818	( 4,297)
		<u>( 56,399)</u>	<u>( 116,029)</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)		0.10	0.20
(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 29 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>	<u>Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
<b>(Pérdida) utilidad neta</b>	( 56,399)	( 116,029)
<b>Otros resultados integrales</b>		
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido		
<b>Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados</b>		
Valorización de derivado de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	( 659)	( 1,255)
Total otros resultados integrales	( 659)	( 1,255)
<b>Resultado integral neto</b>	<u>( 57,058)</u>	<u>( 117,284)</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 29 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 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	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
<b>Saldos al 1 de enero de 2023</b>	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	-	-	-	-	-	-	( 111,733)	( 111,733)	( 4,297)	( 116,029)
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias	-	-	-	-	-	( 1,255)	-	( 1,255)	( )	( 1,255)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total resultados integrales</b>	577,245	577,245	507,736	2,270	165,607	( 1,255)	( 111,733)	( 112,988)	( 4,297)	( 117,284)
<b>Transacciones con accionistas:</b>										
Constitución de reservas	-	-	-	-	-	-	( )	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	( )	-	-	-	( 3,525)	( )
Ajuste	-	-	-	-	( )	-	461	461	( )	461
Ajuste valor razonable propiedades de inversión	-	-	-	( 4,199)	-	-	( 4,199)	( 4,199)	-	( 4,199)
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>( 1,929)</u>	<u>165,607</u>	<u>9,404</u>	<u>1,217,878</u>	<u>2,475,942</u>	<u>62,688</u>	<u>2,538,630</u>
<b>Saldos al 1 de enero de 2024</b>	577,245	577,245	507,736	2,270	172,282	6,432	1,224,457	2,490,422	66,024	2,556,446
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	( 61,217)	( 61,217)	4,818	( 56,399)
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias	-	-	-	-	-	( 659)	-	( 659)	( )	( 659)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total resultados integrales</b>	577,245	577,245	507,736	2,270	172,282	( 659)	( 61,217)	( 61,876)	4,818	( 57,058)
<b>Transacciones con accionistas:</b>										
Constitución de reservas	-	-	-	-	5,324	-	5,324	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	( 4,015)	( 4,015)
Ajuste valor razonable propiedades de inversión	-	-	-	( )	( )	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 30 de junio de 2024</b>	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>177,606</u>	<u>5,773</u>	<u>1,157,916</u>	<u>2,428,546</u>	<u>66,826</u>	<u>2,495,373</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 29 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 seis meses terminado el 30 de junio de	
		2024	2023
		S/000	S/000
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>			
Cobranza y anticipo de cliente		229,933	262,607
Intereses cobrados por ventas a plazo		45,807	48,422
Pagos a proveedores de bienes y servicios		( 134,054)	( 160,619)
Pago tributos		( 27,835)	( 36,694)
Devolución de tributos		2,966	1,667
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales		( 35,334)	( 37,129)
Otras cobranzas (pagos) de efectivo relativo a la actividad		( 23,697)	27,729
<b>Efectivo neto provisto de las actividades de operación</b>		<u>57,786</u>	<u>105,983</u>
<b>Flujos de efectivo actividades de inversión</b>			
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas	9	-	7
Pago de intereses de arrendamientos	9	-	( 2,189)
Préstamos otorgados a relacionadas	9	( 75)	-
Cobranza de los préstamos otorgados a relacionadas	9	-	25
Cobranza de dividendos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		3,165	2,804
Descapitalización de inversión en negocio conjunto		-	5,000
Devolución de aportes		10,909	-
Adiciones de propiedades de inversión	10	( 15,777)	( 31,490)
Aporte de capital en asociadas y negocios conjuntos		( 1,847)	-
Compra de propiedades y equipos		( 785)	( 1,123)
Compra de intangibles		( 1,562)	( 1,362)
Cobro por venta de propiedades y equipos		-	115
<b>Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión</b>		<u>( 5,972)</u>	<u>( 28,213)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>			
Obtención de préstamos de instituciones financieras	11	55,920	60,000
Pago de obligaciones financieras	11	( 112,986)	( 159,083)
Pago de intereses de obligaciones financieras	11	( 40,878)	( 47,970)
Pago de arrendamientos		( 1,846)	( 4,168)
Dividendos pagados a no controladores		( 2,330)	( 3,525)
Pago de intereses de arrendamientos		( 1,157)	( 948)
Obtención (pagos) de préstamos de relacionadas		-	( 254)
<b>Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento</b>		<u>( 103,277)</u>	<u>( 155,948)</u>
(Disminución neta) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		( 51,463)	( 78,178)
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		119,995	154,857
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>		<u>68,532</u>	<u>76,679</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 29 forman parte de los estados financieros consolidados.

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

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

### **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, 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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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, el mismo que se encuentra con la licencia respectiva. 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.

<b>Nombre</b>	<b>Actividad económica</b>
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 comenzar la remodelación del Centro Comercial en los próximos años..
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C;	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.C.;	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.C.;	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 terrenos de Parque El Golf

#### 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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre del 2023, antes de las eliminaciones para propósitos de consolidación:

Entidad	Porcentaje patrimonial		Activos		Pasivos		Patrimonio		Utilidad (pérdida) neta	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	%	%	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
<b>Matriz –</b>										
Inversiones Centenario S.A.A.		100.00	2,717,457	2,762,612	488,739	556,002	2,228,718	2,206,610	22,109	43,779
<b>Subsidiarias –</b>										
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.		100.00	1,091,819	1,260,990	439,421	510,435	652,399	750,555	( 97,498)	( 26,255)
Centenario Hoteles S.A.C.		100.00	38,141	36,294	9,428	7,956	28,713	28,338	( 595)	83
Multimercados Zonales S.A.C.		99.99	554,258	540,210	222,439	222,745	331,819	317,466	14,354	16,078
Mz Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C		99.99	14,339	13,989	2,751	2,664	11,588	11,325	264	81
Interamerica de Comercio S.A.C.		99.99	2,329	2,174	914	861	1,415	1,313	102	94
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.		99.99	13,983	17,500	10,563	14,110	3,420	3,390	30	412
Centenario Corporativo S.A.C. - En Liquidación		99.99	-	-	-	-	-	-	-	-
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.		99.99	1,452,596	1,521,061	544,637	615,173	907,959	905,887	17,072	( 3,458)
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.		99.99	1,978,553	1,957,675	580,141	558,596	1,398,412	1,399,079	( 668)	( 79,855)
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.		99.99	228,986	224,250	80,034	73,266	148,952	150,984	( 2,032)	( 6,280)
Centro Empresarial El Derby S.A.		51.00	194,593	186,764	58,206	52,017	136,388	134,747	9,833	( 8,769)

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		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	
	%	%	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	
<b>Asociadas -</b>											
Enotria S.A.		48.00	48.00	50,982	54,557	18,716	22,769	32,265	31,788	1,198	3,622
<b>Negocios conjuntos -</b>											
Paz Centenario S.A.		50.00	50.00	281,428	347,337	177,906	223,178	103,523	124,158	1,987	( 1,771)
Grupo Censal S.A.C. y Subsidiarias		50.00	50.00	80,793	81,463	73,715	68,373	7,079	13,090	( 6,711)	( 2,431)
Inversiones Real Once S.A.		50.00	50.00	29,788	30,306	13,522	13,604	16,266	16,701	( 436)	( 187)

### **1.5 Aprobación de los estados financieros consolidados -**

Los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2024 han sido emitidos con autorización de la Gerencia.

## **2 RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los estados financieros consolidados 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 consolidados 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 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 2023 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 2023, 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 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 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 2023.

(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 30 de junio de 2024, el Grupo mantiene obligaciones 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 30 de junio de 2024 el Grupo tiene cobertura (Swap) del 65% del préstamo sindicado a tasa variable.

A raíz de la discontinuación de la Tasa Libor, en julio de 2023 el Grupo tomó la decisión de migrar a SOFR para las tasas de interés de sus obligaciones financieras de tasa variable e instrumentos derivados de cobertura. Dicha decisión se comunicó al Banco Scotiabank y se firmó la adenda para el cambio. A la fecha no se tiene ningún efecto producto de esta migración de tasa de interés de dichos instrumentos financieros y el riesgo es monitoreado por el Grupo.

La Gerencia analiza dinámicamente la exposición de la tasa de interés del Grupo. Se simulan diversos escenarios, teniendo en cuenta la refinanciación, la renovación de las líneas de crédito existentes y las fuentes alternativas de financiación. Basándose en estos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado de un cambio de tipo de interés definido. La simulación se realiza periódicamente para verificar que la máxima pérdida potencial está dentro de los límites establecidos por la Gerencia.

Las cuentas por cobrar comerciales devengan intereses a tasas fijas y a valores de mercado, por lo que se asume que el riesgo sobre sus flujos de efectivo es reducido.

Las otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (distintas de los depósitos de los inquilinos) no devengan intereses y tienen vencimiento menor a un año.

(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 30 de junio de 2024 respecto al año 2023.

Los ratios de apalancamiento al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, fueron como sigue:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Total pasivos (*)	1,534,557	1,650,399
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	( 68,532)	( 119,995)
Deuda neta (A)	1,466,025	1,530,404
Total patrimonio (B)	<u>2,495,374</u>	<u>2,556,446</u>
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.59</u>	<u>0.60</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 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.

(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 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 (a)	62,003	110,361
Fondos fijos	<u>52</u>	<u>51</u>
	62,055	110,412
Más -		
Cuentas corrientes de recaudación administrados por el Banco BBVA Continental	4,385	6,823
Cuentas corrientes de recaudación administrados por el Banco Scotiabank	<u>2,093</u>	<u>2,760</u>
	<u><u>68,532</u></u>	<u><u>119,995</u></u>

(a) El Grupo 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 venta de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales (a)	855,152	866,913
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b)	14,715	17,344
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 9(b)	<u>518</u>	<u>432</u>
	870,386	884,689
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (c)	( 18,569)	( 16,520)
Cálculo de ingresos de lotes urbanos según NIIF 15	<u>( 33,411)</u>	<u>( 26,719)</u>
	<u><u>818,406</u></u>	<u><u>841,450</u></u>
Por plazo -		
Porción corriente	145,256	161,896
Porción no corriente	<u>673,150</u>	<u>679,554</u>
	<u><u>818,406</u></u>	<u><u>841,450</u></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 30 de junio de 2024 y de 2023, el Grupo ha reconocido S/45,807 miles y S/48,422 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>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	16,520	17,245
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por venta de lotes residenciales Nota 14	1,509	1,577
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por arrendamientos, Nota 14	700	1,195
Otros recuperos	( 159)	( 253)
Otros	40	-
Castigos	( 41)	( 3,244)
Saldo final	<u>18,569</u>	<u>16,520</u>

(d) 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	188,608	99,365
Entre tres y cinco años	166,931	257,986
Más de cinco años	<u>317,611</u>	<u>322,203</u>
	<u>673,150</u>	<u>679,554</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	258,937	320,467
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana	83,891	70,899
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana	28,379	21,296
Otros terrenos	<u>16,453</u>	<u>12,950</u>
	<u>387,660</u>	<u>425,612</u>

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de lotes residenciales y lotes industriales por S/183,968 miles y S/26,658 miles, respectivamente (S/210,032 miles y S/3,250 miles por ventas de lotes residenciales y lotes industriales al 30 de junio de 2023), que se presentan en el estado consolidado de resultados.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales y lotes industriales por S/93,715 miles y S/17,366 miles, respectivamente (S/100,498 miles y S/2,731 miles por costo de venta de lotes residenciales y lotes industriales al 30 de junio de 2023, respectivamente).

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y de 2023 el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de macrolotes por S/12,184 miles y S/15,300 miles, respectivamente; asimismo se ha reconocido un costo de venta asociado en el 2024 y 2023 por S/7,792 miles y S/8,524 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 seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y de 2023 son como sigue:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Ingresos		
Venta de servicios a Inversiones Real Once S.A.C.	97	89
Interés por préstamos a partes relacionadas		
Inversiones Real Once S.A.C.	28	20
Grupo Censal S.A.C.	-	36
Alquileres de inmuebles		
Paz Centenario S.A.	88	90
Dividendos percibidos de relacionadas		
Paz Centenario S.A.	2,149	-
Universal Textil S.A.	1,017	-
Enotria S.A.	-	887

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

	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	<u>Por cobrar</u> <u>S/000</u>	<u>Por pagar</u> <u>S/000</u>	<u>Por cobrar</u> <u>S/000</u>	<u>Por pagar</u> <u>S/000</u>
<b>Cuentas por cobrar y por pagar comerciales</b>				
Negocio conjunto -				
Paz Centenario S.A.	28	10	8	12
Inversiones Real Once S.A.	491	-	424	-
	<u>518</u>	<u>10</u>	<u>432</u>	<u>12</u>
<b>Otras cuentas por cobrar y por pagar</b>				
Negocio conjunto -				
Inversiones Real Once S.A.	582		479	-
Grupo Censal S.A.C.	169		163	
Villa Club S.A.	-	-	-	-
	<u>751</u>	<u>-</u>	<u>642</u>	<u>-</u>

## 10 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>
Oficinas (a)	977,275	964,834
Urbanizaciones (b)	479,184	541,775
Industrial (c)	539,526	626,329
Centros comerciales (d)	653,297	639,699
Banco de tierras (e)	374,782	362,665
	<u>3,024,064</u>	<u>3,135,302</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 Entrevallas, 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 Huanchaquito 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 Entrevallas 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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre del 2023, corresponde al Centro Comercial Minka. Asimismo, incluye el Centro Comercial Camino Real que está en plena tramitación de licencias para su remodelación.
- (e) Al 30 de junio de 2024 y al 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.
- (f) Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y de 2023, el Grupo reconoció ingresos por arrendamiento de oficinas, centros comerciales y estacionamientos por S/53,988 miles y S/53,896 miles, respectivamente.
- (g) El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	3,135,302	3,307,782
Compra de inmuebles	265	27,740
Costos incurridos por obras en curso	15,512	62,249
Transferencia a inventarios de lotes residenciales y lotes industriales	( 27,471)	( 91,835)
Transferencia de inventarios a macrolotes	-	( 5,631)
Transferencia de propiedad y equipo		6,102
Transferencia de activo por derecho en uso		13,681
Cambios en el valor razonable	( 99,544)	( 174,944)
Ajustes al valor razonable (*)	-	( 9,842)
Saldo final	<u>3,024,064</u>	<u>3,135,302</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, Centenario 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. Al 30 de junio de 2024 y de diciembre de 2023 el inmueble se registra en los estados financieros consolidados a sus correspondientes valores de tasación.

## 11 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

	<b>Total</b>		<b>Corriente</b>		<b>No corriente</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Préstamos bancarios	550,000	607,582	141,494	138,017	408,506	469,565
Pagarés	132,738	134,954	132,738	134,954	-	-
Bonos	464,340	460,467	7,401	6,479	456,939	453,987
	<u>1,147,078</u>	<u>1,203,002</u>	<u>281,633</u>	<u>279,450</u>	<u>865,445</u>	<u>923,552</u>

### (a) Préstamos bancarios -

a.1 Al 30 de junio de 2024, el Grupo mantiene un préstamo sindicado en dólares por US\$78,000 miles a tasa variable SOFR a 90 días más 2.76161% (US\$90,000 miles al 31 de diciembre de 2023) a tasa variable libor (libor a 90 días más 2.50%) y otro en soles por S/17,351 miles (S/20,020 miles al 31 de diciembre de 2023) a tasa fija 7.45%. Este préstamo es liderado por el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. en asociación con el Banco Internacional del Perú S.A.A. y Banco Itaú y se firmó el 17 de junio de 2019, los fondos se destinaron para reestructuración de deuda.

El contrato del préstamo sindicado estipula cuatro covenants, los que se determinan en función a los estados financieros consolidados.

Los ratios que debe cumplir el Grupo, a nivel de cifras consolidadas, son los siguientes:

- El ratio de apalancamiento, medido como la deuda financiera total menos el efectivo o equivalente efectivo, entre el EBITDA ajustado (\*) de los últimos cuatro trimestres, no debe ser mayor que (i) 8.00 a 1.00 en cualquier momento durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de marzo de 2024, (ii) 7.50 a 1.00 en cualquier momento durante el período comprendido entre el 1 de abril de 2024 y el 30 de junio de 2024, (iii) 6.50 a 1.00 en cualquier momento durante el período comprendido entre el 1 de julio de 2024 y el 30 de septiembre de 2024, (iv) 5.50 a 1.00 en cualquier momento durante el período comprendido entre el 1 de octubre de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, y (v) 4.00 a 1.00 en cualquier momento posterior."
- El ratio de endeudamiento, medido como la división entre el pasivo total menos el pasivo por impuesto a las ganancias diferido, y el patrimonio neto consolidado, no debe ser mayor a 1.5 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de interés, medido como la división entre el EBITDA ajustado y gastos financieros consolidados, no debe ser menor a a (i) 1.25 a 1.0 en cualquier momento durante

el período comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de marzo de 2024, (ii) 1.50 a 1.0 en cualquier momento durante el período comprendido entre el 1 de abril de 2024 y el 30 de junio de 2024, (iii) 1.75 a 1.0 en cualquier momento durante el período comprendido entre el 1 de julio de 2024 y el 30 de septiembre de 2024, (iv) 1.95 a 1.0 en cualquier momento durante el período comprendido entre el 1 de octubre de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, y (v) 2.75 a 1.00 en cualquier momento posterior."

- .
- El ratio de cobertura de servicio de deuda, medido como la división entre el EBITDA ajustado más el efectivo o equivalente de efectivo menos los dividendos pagados; y la parte corriente de la deuda a largo plazo más los gastos financieros netos para cualquier año fiscal, debe ser mayor a 1.25 veces. Este es el único ratio que se mide al cierre de cada año (sólo una vez).

Asimismo, el préstamo sindicado incluye un ratio de cobertura de activos que debe ser mayor o igual a 1.3 veces al saldo de la deuda del préstamo sindicado (valor comercial de los activos sobre el saldo de deuda).

(\*). El EBITDA ajustado consolidado es aquel medido como la utilidad operativa más depreciación y amortización más dividendos recibidos, menos el cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión y más la revaluación del costo de venta según las Normas Internacionales de Información Financiera.

a.2 Adicionalmente, el Grupo al 30 de junio de 2024, mantiene vigentes préstamos de mediano plazo con bancos locales en soles por S/233,501 miles a una tasa promedio de 7.73%.

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

#### (b) Pagarés -

Al 30 de junio de 2024, el Grupo mantiene tres pagarés firmados para capital de trabajo con principales bancos de Perú por un total de S/130,555 miles. Estos pagarés devengan un interés a una tasa efectiva anual ponderada de 7.73% en moneda nacional y 8.55% en moneda extranjera.

#### (c) Bonos -

##### (c.1) Bonos de Titulización de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

En sesión del Directorio el Grupo del 28 de abril de 2017, se aprobó el primer programa de bonos titulizados hasta por un monto total de S/280,000 miles o su equivalente en dólares. Con fecha 21 de junio de 2017, el Grupo realizó la primera emisión de bonos titulizados a través del Banco BBVA Continental como estructurador y Continental Sociedad Titulizadora por S/100,000 miles, a un plazo de 30 años, la tasa de interés final de la emisión fue de 7.97 por ciento anual y los activos que garantizan el Patrimonio Fideicometido son los edificios Real 1, 3 y 5 del Centro Empresarial Real.

En agosto de 2018, se aprobó la segunda emisión de bonos titulizados por S/71,500 miles; en tal sentido, el Grupo emitió bonos a través del Banco BBVA Continental como estructurador y Continental Sociedad Titulizadora a un plazo de 30 años, la tasa de interés final de la emisión fue de 7.28 por ciento anual y los activos que garantizan el Patrimonio Fideicometido son los edificios Real 6 y Real 10 del Centro Empresarial Real.

Los fondos han sido utilizados para re perfilar deuda con la finalidad de lograr una mayor duración de la misma. Durante la vigencia del programa de bonos, el Patrimonio Fideicometido, debe cumplir con los siguientes ratios:

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) el flujo de caja libre, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, debe ser mayor o igual a 1.2 veces.

- Ratio de cobertura de activos cedidos al Patrimonio Fideicometido que resulte de dividir (i) el saldo de la deuda, entre (ii) el valor comercial, debe ser menor o igual a 0.75 veces.

A inicios del 2022, se realizó un aporte voluntario en efectivo de S/2,000 miles que funciona como una cuenta de reserva del Patrimonio Fideicometido San Isidro. Asimismo, a partir de abril de 2022, se incorporó, de manera temporal al Patrimonio Fideicometido San Isidro, la Torre Pilar, así como los flujos que genera este inmueble con el propósito de fortalecer la estructura del patrimonio.

A finales del 2023, en sesión de Asamblea General Universal de Fideicomisarios del Primer Programa de Bonos de Titulización del Fideicomiso de Oficinas del 1 de diciembre del 2023, se aprobó el aporte voluntario temporal adicional en efectivo por S/2,000 miles a la Cuenta de Servicios de Bonos del Patrimonio Fideicometido, con el propósito de fortalecimiento del Ratio de cobertura de servicio de deuda.

La Gerencia del Grupo confirma que al 31 de marzo de 2024 se encuentra en cumplimiento con los ratios financieros y obligaciones de los Bonos de Titulización de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

#### (c.2) Bonos de Titulización de Multimercados Zonales S.A.C.

En sesión de Junta General de Accionistas de Multimercados Zonales S.A.C del 27 de agosto del 2021, se aprobó el Primer Programa de Emisión de Bonos de Titulización de Multimercados Zonales S.A.C hasta por un monto máximo en circulación de S/300,000 miles o su equivalente en dólares. Con fecha 24 de noviembre de 2021, Multimercados Zonales en calidad de Originador y Scotia Titulizadora como Fiduciario realizan la primera emisión de Bonos de Titulización por S/135,000 miles a un plazo de 20 años, a través del Patrimonio Fideicometido conformado por los derechos de cobro y flujos dinerarios del Centro Comercial "Minka". La tasa de la emisión fue de 7.97 por ciento anual.

Los fondos han sido utilizados para re perfilar deuda de Multimercados Zonales S.A.C con la finalidad de lograr una mayor duración de la misma. Durante la vigencia del programa de bonos, el Patrimonio Fideicometido, debe cumplir con los siguientes ratios:

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) el flujo cedido, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, debe ser mayor o igual a 2.0 veces.
- Ratio de apalancamiento que resulte de dividir (i) deuda financiera, entre (ii) el flujo cedido, debe ser menos o igual a 3.5 veces.
- Ratio de cobertura de activos cedidos al Patrimonio Fideicometido que resulte de dividir (i) el saldo vigente de la deuda garantizada, entre (ii) el valor comercial del inmueble, debe ser menor o igual a 0.80 veces.

La Gerencia del Grupo confirma que al 30 de junio de 2024 se encuentra en cumplimiento con los ratios financieros y obligaciones de los Bonos de Titulización de Multimercados Zonales S.A.C.

#### (c.3) Bonos Corporativos Garantizados de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

En sesión de Junta General de Accionistas de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C del 19 de noviembre de 2021, se aprobó el Primer programa de emisión de Bonos Corporativos Garantizados de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. hasta por un monto máximo de US\$300,000 miles o su equivalente en soles.

El 24 de febrero de 2022, Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., en calidad de emisor y Scotiabank Perú como Representante de los Obligacionistas realizan la primera emisión de Bonos Corporativo por US\$42,000 miles (equivalente a S/160,440 miles) a un plazo de 15 años. La tasa de emisión fue de 7.28 por ciento anual.

Los fondos han sido utilizados para re perfilar la deuda de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., con la finalidad de lograr una mayor duración de la deuda. Durante la vigencia del Programa de Bonos Corporativos, el Grupo, debe cumplir con los siguientes ratios:

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) EBITDA Ajustado, entre (ii) el monto del servicio de la deuda considerando los últimos 12 meses, debe ser mayor o igual a 1.10x veces a partir de la fecha del cierre; 1.20x a partir de diciembre 2023 y 1.30x a partir de diciembre 2025.
- Ratio de cobertura de gasto financiero que resulte de dividir (i) EBITDA Ajustado, entre (ii) el monto del gasto financiero debe ser mayor o igual a 1.50x veces a partir de la fecha del cierre; 1.75x a partir de diciembre 2024 y 2.0x a partir de diciembre 2025.
- Ratio de cobertura de gasto financiero que resulte de dividir (i) EBITDA Ajustado, entre (ii) el monto del gasto financiero debe ser mayor o igual a 1.50x veces a partir de la fecha del cierre; 1.75x a partir de diciembre 2024 y 2.0x a partir de diciembre 2025.
- Ratio de apalancamiento que resulte de dividir (i) Pasivo menos pasivo diferidos por impuestos, entre (ii) patrimonio neto, debe ser menor o igual a 1.0x veces.
- Ratio de cobertura de activos cedidos al Fideicomiso de Garantía que resulte de dividir (i) el saldo de las obligaciones garantizadas, entre (ii) el valor comercial de los activos transferidos al Fideicomiso de Garantía, debe ser menor o igual a 0.75 veces.

La Gerencia del Grupo confirma que al 30 de junio de 2024 se encuentra en cumplimiento con los ratios financieros y obligaciones de los Bonos Corporativos Garantizados de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

(d) Movimiento de los otros pasivos financieros -

	<b>Préstamos bancarios</b>	<b>Pagarés</b>	<b>Arrendamientos</b>	<b>Bonos</b>	<b>Total</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Saldo al 1 de enero 2023	667,386	143,824	-	464,543	1,275,753
Nuevos préstamos	90,000	83,000	-	-	173,000
Amortizaciones	( 149,853)	( 94,592)	-	( 3,956)	( 248,401)
Interés devengado	34,574	12,19	-	34,975	81,568
Interés pagado	( 34,524)	( 9,298)	-	( 35,095)	( 78,918)
Saldo al 31 de diciembre 2023	<u>607,582</u>	<u>134,953</u>	<u>-</u>	<u>460,467</u>	<u>1,203,003</u>
Saldo al 1 de enero 2024	607,582	134,953	-	460,467	1,203,003
Nuevos préstamos	-	55,920	-	-	55,920
Amortizaciones	( 58,161)	( 54,060)	-	( 765)	( 112,986)
Interés devengado	19,158	5,562	-	17,301	42,020
Interés pagado	( 18,580)	( 9,637)	-	( 12,662)	( 40,879)
Saldo al 30 de junio 2024	<u>549,999</u>	<u>132,738</u>	<u>-</u>	<u>464,341</u>	<u>1,147,078</u>

## 12 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 30 de junio de 2024, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/306,234 miles (S/360,327 miles al 31 de diciembre de 2023) y corresponden principalmente a:

- Al 30 de junio de 2024 cuentas por pagar a Interfondos S.A. por un pagaré comercial de S/56,000 miles, desembolsado a CDU a una tasa de interés en moneda local de 8.75% el cual a la fecha ha devengado un interés por pagar de S/2,042 miles (S/60,000 miles, a una tasa de interés en moneda extranjera de 9.00% al 31 de diciembre de 2023) y que ha sido utilizado para capital de trabajo.
- Al 30 de junio de 2024 obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos al crédito por S/248,182 miles (S/295,365 miles al 31 de diciembre de 2023)

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

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Porción corriente	213,400	270,493
Porción no corriente	92,834	89,834
	<u>306,234</u>	<u>360,327</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 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:

<b>Porcentaje de participación del capital</b>	<b><u>Número de accionistas</u></b>	<b><u>Porcentaje de participación</u></b> %
Hasta 1.00	2,196	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>2,216</u>	<u>100</u>

Al 30 de junio de 2024, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/1.5 (S/1.5 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) 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 2023	96,660	68,947	165,607
Liquidación de empresas	-	-	-
Transferencia de resultados acumulados	<u>5,094</u>	<u>1,581</u>	<u>6,675</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	101,754	70,528	172,282
Transferencia de resultados acumulados	<u>5,324</u>	<u>        </u>	<u>5,324</u>
Saldos al 30 de junio de 2024	<u><u>107,078</u></u>	<u><u>70,528</u></u>	<u><u>177,606</u></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.

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

	<b>Costo por arrendamientos y servicio</b>	<b>Gastos de administración</b>	<b>Gastos de venta</b>	<b>Total</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>2024</b>				
Servicios prestados por terceros	18,442	22,661	21,897	63,000
Cargas de personal	3,411	17,451	6,327	27,189
Tributos	-	6,089	50	6,139
Depreciación	-	1,517	-	1,517
Cargas diversas de gestión	204	2,181	656	3,041
Estimación por pérdida esperada de Cuentas por cobrar comerciales,	-	-	2,209	2,209
Amortización	-	1,265	-	1,265
Depreciación de activos por derecho en uso	-	1,651	-	1,651
	<u>22,057</u>	<u>52,815</u>	<u>31,139</u>	<u>106,011</u>
<b>2023</b>				
Servicios prestados por terceros	16,603	21,606	20,306	58,515
Cargas de personal	3,758	21,740	6,030	31,528
Tributos	-	7,825	-	7,825
Depreciación	-	1,999	-	1,999
Cargas diversas de gestión	121	1,655	644	2,420
Estimación por pérdida esperada de Cuentas por cobrar comerciales,	-	-	1,936	1,936
Amortización	-	1,333	-	1,333
Depreciación de activos por derecho en uso	-	1,986	-	1,986
	<u>20,482</u>	<u>58,144</u>	<u>28,916</u>	<u>107,542</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 seis meses terminado el 30 de junio de 2024 es de -24.60 % (-28.94 % por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023).

## 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 seis meses terminado el 30 de junio, se presenta a continuación:

	<b>Venta de lotes residenciales, macrolotes e industrial S/000</b>	<b>Arrendamiento de centros comerciales S/000</b>	<b>Otros S/000</b>	<b>Total S/000</b>
<b>Por el periodo de seis meses Terminado el 30 de junio de 2024</b>				
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	198,050	78,206	63	276,319
Costo de venta	( 79,719)	( 22,056)	-	( 101,775)
Costo de servicios				
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	( 129,758)	28,927	1,287	( 99,544)
<b>Utilidad (pérdida) bruta</b>	( 11,427)	85,077	1,350	75,000
Gastos de venta	( 25,226)	( 3,929)	( 1,983)	( 31,139)
Gastos de administración	( 30,784)	( 21,548)	( 483)	( 52,815)
Otros ingresos y gastos, neto	2,055	190	11	2,256
<b>Utilidad (pérdida) operativa</b>	( 65,383)	59,790	( 1,106)	( 6,698)
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos	-	-	( 639)	( 639)
Dividendos recibidos de inversión	-	-	1,017	1,017
Ingresos y gastos financieros	( 26,505)	( 20,702)	10	( 47,197)
Diferencia en cambio, neta	( 15,255)	( 6,024)	( 5)	( 21,284)
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias</b>	( 107,142)	33,064	( 723)	( 74,801)
Activo corriente	624,634	52,912	551	678,097
Activo no corriente	2,170,368	1,624,449	87,406	3,882,223
<b>Total activos de segmentos</b>	<b>2,795,002</b>	<b>1,677,361</b>	<b>87,957</b>	<b>4,560,320</b>
Pasivo corriente	497,647	55,902	22	553,571
Pasivo no corriente	798,758	712,609	8	1,511,375
<b>Total pasivos de segmentos</b>	<b>1,296,406</b>	<b>768,511</b>	<b>30</b>	<b>2,064,946</b>

	<b>Venta de lotes residenciales, macrolotes e industrial S/000</b>	<b>Arrendamiento de centros comerciales S/000</b>	<b>Otros S/000</b>	<b>Total S/000</b>
<b>Por el periodo de seis meses Terminado el 30 de junio de 2023</b>				
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	154,822	76,275	61	231,159
Costo de venta	( 43,183)	( 20,483)	-	( 63,666)
Costo de servicios				
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	( 57,941)	( 157,273)	( 20,082)	( 235,296)
<b>Utilidad (pérdida) bruta</b>	53,698	( 101,481)	( 20,020)	( 67,803)
Gastos de venta	( 23,548)	( 3,676)	( 1,691)	( 28,916)
Gastos de administración	( 29,089)	( 22,466)	( 6,589)	( 58,144)
Otros ingresos y gastos, neto	( 1,838)	309	2	( 1,526)
<b>Utilidad (pérdida) operativa</b>	( 777)	( 127,314)	( 28,298)	( 156,389)
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos			384	384
Ingresos y gastos financieros	( 24,002)	( 21,541)	47	( 45,496)
Diferencia en cambio, neta	25,599	12,612	10	38,221
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias</b>	820	( 136,243)	( 27,857)	( 163,280)
<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>				
Activo corriente	714,149	62,532	86	776,767
Activo no corriente	1,970,851	2,045,219	689	4,016,759
<b>Total activos de segmentos</b>	<b>2,685,001</b>	<b>2,107,751</b>	<b>774</b>	<b>4,793,526</b>
Pasivo corriente	561,230	69,862	18	631,109
Pasivo no corriente	891,476	714,486	9	1,605,972
<b>Total pasivos de segmentos</b>	<b>1,452,706</b>	<b>784,348</b>	<b>27</b>	<b>2,237,080</b>

## 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 30 de junio de 2024 y de 2023 como sigue:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
(Pérdida) utilidad atribuible a la participación controlante de la Compañía	( 61,217)	( 111,733)
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)	0.11	( 0.19)

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 30 de junio de 2024, 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 30 de junio de 2024, el Grupo mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/1,770 miles y US\$ 34 miles (al 31 de diciembre de 2023, por S/4,014).

## 19 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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	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.C. 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 SOFR a 90 días + 2.76161% relacionado al préstamo sindicado suscrito para reestructuración de deuda.

**20 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Entre el 30 de junio de 2024 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.