

# **CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE AGOSTO DE 2019**

### **CONTENIDO**

- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**
- ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**
- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**Al 31 de Agosto de 2019 y Al 31 de Diciembre de 2018**  
**(En Soles)**

		Al 31 de Agosto de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018	Variación	Variación
		S/	S/	S/	%
<b>Activo</b>	<b>Nota</b>				
<b>Activo Corriente</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	8,167,121	3,157,355	5,009,766	159%
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2	1,755,151	335,516	1,419,635	423%
Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas	3	3,096,687	39,357,133	-36,260,446	-92%
Otras cuentas por cobrar	4	5,399,975	962,272	4,437,703	461%
Gastos contratados por anticipado	5	1,112	-	1,112	0%
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>18,420,046</b>	<b>43,812,276</b>	<b>-25,392,230</b>	<b>-58%</b>
<b>Activo No Corriente</b>					
Otras Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas	6	295,267	1,192,847	-897,580	-75%
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	7	771,595,474	742,642,912	28,952,562	4%
Propiedades, planta y equipo, neto	8	23,571,332	119,306	23,452,026	19657%
Propiedades de Inversión	9	651,142,313	137,466,918	513,675,395	374%
Activos intangibles	10	404,482	459,488	-55,006	-12%
Activo por impuesto a la renta diferido		968	628,968	-628,000	-100%
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b>1,447,009,836</b>	<b>882,510,439</b>	<b>564,499,397</b>	<b>64%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1,465,429,882</b>	<b>926,322,715</b>	<b>539,107,167</b>	<b>58%</b>
<b>Pasivo</b>					
<b>Pasivo Corriente</b>					
Obligaciones Financieras	14	151,909,142	-	151,909,142	0%
Cuentas por pagar comerciales	11	743,208	6,192,937	-5,449,729	-88%
Cuentas por pagar comerciales a relacionadas	12	4,330,938	22,069,638	-17,738,700	-80%
Otras cuentas por pagar	13	5,072,253	3,960,587	1,111,666	28%
Ingresos Diferidos		43,529	-	43,529	0%
Pasivo por impuesto a la renta diferido		47,742,329	-	47,742,329	0%
<b>Total Pasivo</b>		<b>209,841,399</b>	<b>32,223,162</b>	<b>177,618,237</b>	<b>551%</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>					
Obligaciones financieras porción no corriente	14	162,657,254	-	162,657,254	0%
Otras cuentas por pagar a relacionadas	15	-	3,602,431	-3,602,431	-100%
<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<b>162,657,254</b>	<b>3,602,431</b>	<b>159,054,823</b>	<b>4415%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>372,498,653</b>	<b>35,825,593</b>	<b>336,673,060</b>	<b>940%</b>
<b>Patrimonio Neto</b>					
Capital emitido		966,120,553	878,992,148	87,128,405	10%
Capital adicional		101,991,238	-	101,991,238	0%
Reserva Legal		142,950	-	142,950	0%
Resultados acumulados		-71,264,656	10,082,119	-81,346,775	-807%
Resultados del ejercicio		95,941,144	1,422,855	94,518,289	6643%
<b>Total Patrimonio Neto</b>		<b>1,092,931,229</b>	<b>890,497,122</b>	<b>202,434,107</b>	<b>23%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1,465,429,882</b>	<b>926,322,715</b>	<b>539,107,167</b>	<b>58%</b>

**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL ACUMULADO**  
(En Soles)  
Al 31 de Agosto de 2019 y Al 31 de Agosto de 2018

	Real Acumulado 2019 S/	Presupuesto Acumulado 2019 S/	Variación Acumulada Real-Ppto S/	Variación Acumulada Real-Ppto %	Real Acumulado 2018 S/	Variación Acumulada Real-Real S/	Variación Acumulada Real-Real %
<b>INGRESOS</b>							
Centros Comerciales	15,000	-	15,000	0%	1,607	13,393	833%
Administración de inmuebles	3,702,371	-	3,702,371	0%	271,279	3,431,092	1265%
Otros Ingresos Operativos	4,174,515	-	4,174,515	0%	9,738,371	-5,563,856	-57%
Inversiones	105,629,742	-	105,629,742	0%	-	105,629,742	0%
Venta de Inversión Inmobiliaria	-	-	-	0%	2,300,003	-2,300,003	0%
<b>INGRESOS</b>	<b>113,521,628</b>	<b>-</b>	<b>113,521,628</b>	<b>0%</b>	<b>12,311,260</b>	<b>101,210,368</b>	<b>822%</b>
<b>COSTO DE VENTAS</b>							
Costo de administración de inmuebles	-156	-5,185,100	5,184,944	-100%	-306,375	306,219	-100%
Costo de alquiler	-	-10,000	10,000	-100%	-	-	0%
Venta de Inversión Inmobiliaria	-	-	-	0%	-2,300,003	2,300,003	-100%
<b>UTILIDAD (PERDIDA) BRUTA</b>	<b>113,521,472</b>	<b>-5,195,100</b>	<b>118,716,572</b>	<b>-2285%</b>	<b>9,704,882</b>	<b>103,816,590</b>	<b>1070%</b>
<b>GASTOS</b>							
Gastos de operación	-4,159,563	-4,670,695	511,132	-11%	-6,128,568	1,969,005	-32%
Gastos de desarrollo	-206,668	-384,721	178,053	-46%	-1,299,126	1,092,458	-84%
Gastos de comercialización	-2,890,151	-4,448,120	1,557,968	-35%	-8,463,481	5,573,330	-66%
Gastos de administración general	-1,952,612	-552,841	-1,399,770	253%	-1,051,772	-900,840	86%
Depreciación	-280,479	-	-280,479	0%	-2,145	-278,334	12977%
<b>UTILIDAD (PERDIDA) OPERACION</b>	<b>104,031,999</b>	<b>-15,251,477</b>	<b>119,283,476</b>	<b>-782%</b>	<b>-7,240,209</b>	<b>111,272,209</b>	<b>-1537%</b>
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS</b>							
Ingresos financieros	34,068	-	34,068	0%	28,328	5,740	20%
Gastos financieros	-5,835,569	-	-5,835,569	0%	-323,053	-5,512,516	1706%
Otros ingresos	519,587	-	519,587	0%	19,085,208	-18,565,621	-97%
Otros egresos	-609,223	-	-609,223	0%	-19,204,866	18,595,643	-97%
Cambio en el Valor de la Inv. Inmobiliaria	-	-	-	0%	-	-	0%
<b>UTILIDAD (PERDIDA) GESTION</b>	<b>98,140,861</b>	<b>-15,251,477</b>	<b>113,392,339</b>	<b>-743%</b>	<b>-7,654,591</b>	<b>105,795,455</b>	<b>-1382%</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS. DESP GESTION</b>							
Diferencia en cambio, net	-6,594,329	-	-	-	-38,914	-6,555,415	16846%
<b>UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPTO A LA RENTA</b>	<b>91,546,532</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-7,693,505</b>	<b>99,240,040</b>	<b>-1290%</b>
<b>DEDUCCIONES LEGALES</b>							
Impuesto a la Renta	4,394,613	-	-	-	2,225,362	2,169,251	97%
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA</b>	<b>95,941,144</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-5,468,143</b>	<b>101,409,291</b>	<b>-1855%</b>
<b>Resumen Final</b>							
Utilidad (Pérdida) Operación	104,031,999	-15,251,477	119,283,476	-782%	-7,240,209	111,272,208	-1537%
(-) Depreciación	-280,479	-	-280,479	0%	-2,145	-278,334	12977%
<b>EBITDA AJUSTADO (PEN)</b>	<b>103,751,520</b>	<b>-15,251,477</b>	<b>119,002,997</b>	<b>-780%</b>	<b>-7,242,354</b>	<b>110,993,874</b>	<b>-1533%</b>

**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE AGOSTO DEL 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**ACTIVO**

**ACTIVO CORRIENTE**

**1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

	2019 US\$	2019 S/	2018 S/
Fondo Fijo M.N	-	7,000	7,000
Cuenta Corriente en M.N.	-	6,277,746	3,093,570
Cuenta Corriente en M.E.	553,803	1,882,375	56,785
	<u>553,803</u>	<u>8,167,121</u>	<u>3,157,355</u>

Detalle de las Cuentas Corrientes

	US\$	S/	S/
Banco de Crédito M.N.	-	1,728,697	155,801
Banco de Crédito M.E.	319,622	1,086,395	56,785
Banco Interbank M.E.	228,992	778,342	-
Banco Interbank M.N.	-	646	-
Banco Santander M.E.	434	1,475	-
Banco Santander M.N.	-	269	-
Banco de la Nación M.N.	-	4,546,282	2,937,769
Scotiabank M.N.	-	1,852	-
Scotiabank M.E.	4,755	16,163	-
	<u>553,803</u>	<u>8,160,121</u>	<u>3,150,355</u>

**2. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

	2019 US\$	2019 S/	2018 S/
Servicio de Mantenimiento Áreas Comunes - Locatarios Minka	590	174,370	335,516
Oficinas - CER	434,831	1,584,064	-
Ajuste NIIF-9	-	-3,283	-
	<u>435,421</u>	<u>1,755,151</u>	<u>335,516</u>

**3. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES A RELACIONADAS**

	2019 US\$	2019 S/	2018 S/
Multimercados Zonales S.A.	-	1,418,263	29,652,140
MZ-Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	-	1,000,000	2,689,107
Centro Empresarial el Derby S.A.	-	176,804	1,328,006
Inmobiliaria San Silvestre S.A.	-	317,771	3,291,715
Paz Centenario S.A.	-	69,071	-
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real .S.A.C	-	34,883	1,802,899
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	-	-	7,363
Inversiones Real Once S.A.	-	79,895	128,138
Interamérica de Comercio S.A.	-	-	457,766
	<u>-</u>	<u>3,096,687</u>	<u>39,357,133</u>

**4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

	2019 US\$	2019 S/	2018 S/
<b>a) Tributos</b>			
Credito por Impuesto a la Renta	-	1,249,221	729,705
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas	-	1,265,596	13
	<u>-</u>	<u>2,514,817</u>	<u>729,718</u>
<b>b) Otras cuentas por cobrar</b>			
Depósitos en Garantía	479	-	-
Prestamos por cobrar al personal	-	96,835	42,163
Reclamaciones a terceros (SUNAT)	-	505,384	78,962
Pago en exceso (SAT)	-	3,761	-
Anticipos otorgados a proveedores	1,250	2,240,708	92,957
Subsidios Essalud	-	38,470	18,472
	<u>1,729</u>	<u>2,885,158</u>	<u>232,554</u>
	<u>1,729</u>	<u>5,399,975</u>	<u>962,272</u>

**5. GASTOS CONTRATADOS POR ANTICIPADO**

	2019 US\$	2019 S/	2018 S/
<b>a) Servicios anticipados - varios</b>			
Arbitrios y Predial Ago- Dic 19	-	1,112	-
	<u>-</u>	<u>1,112</u>	<u>-</u>

**ACTIVO NO CORRIENTE**

**6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES A RELACIONADAS**

	2019 US\$	2019 S/	2018 S/
Inversiones Centenario S.A.A.	4,805	125,317	-
Inmobiliaria San Silvestre S.A.	50,000	169,950	-
Nuevas Inversiones Centro Comercial C.R.S.A.C	-	-	995,080
Centenario Oficina S.A.C	-	-	151,628
Centenario Corporativo S.A.C	-	-	35,395
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C	-	-	10,744
	<u>54,805</u>	<u>295,267</u>	<u>1,192,847</u>

**7. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y NEGOCIO CONJUNTO**

	2019 Participación %	2019 Neto S/	2018 Neto S/
<b>Subsidiarias</b>			
Multimercados Zonales y Subsidiarias	99.99	512,180,698	512,180,698
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.	99.99	160,941,393	135,588,413
Interamerica de Comercio S.A.	99.99	51,293,643	51,293,643
Centenario Hoteles S.A.C.	100.00	31,100,000	30,899,420
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	0.001	1	-
Centenario Corporativo S.A.C.	0.001	1	-
Administradora Camino Real S.A.C.	100.00	5,182,160	5,182,160
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	99.99	2,806,730	2,806,730
		<u>763,504,625</u>	<u>737,951,064</u>
<b>Asociadas</b>			
Inversiones Real Once S.A.	50.00	8,090,849	4,691,848
		<u>8,090,849</u>	<u>4,691,848</u>
		<u>771,595,474</u>	<u>742,642,912</u>

**8. MOBILIARIO Y EQUIPO (neto)**

	Edificaciones	Muebles y Enseres	Total
<b>Costo</b>			
Saldo al 1 de Enero de 2019	111,504	8,141	119,645
Adiciones	23,631,862	14,327	23,646,189
Reclasificación	-111,504	111,504	-
Saldo al 31 de Agosto 2019	<u>23,631,862</u>	<u>133,972</u>	<u>23,765,834</u>
<b>Depreciación acumulada</b>			
Saldo al 1 de Enero de 2019	-	-339	-339
Adiciones	-188,332	-5,831	-194,163
Saldo al 31 de Agosto 2019	<u>-188,332</u>	<u>-6,170</u>	<u>-194,502</u>
Saldo al 1 de Enero de 2019	<u>111,504</u>	<u>8,141</u>	<u>119,645</u>
Saldo al 31 de Agosto 2019	<u>23,443,530</u>	<u>127,802</u>	<u>23,571,332</u>

**9. PROPIEDADES DE INVERSION**

	2019 S/	2018 S/
<b>Centros Comerciales</b>		
No Operativo		
Locales Camino Real	1,129,492	1,129,492
Local Comercial 20-B	601,360	601,360
Local Comercial 15-A	634,867	634,867
Local Comercial 85-A	201,102	-
Local Comercial 86-A	153,978	-
Valor Razonable	<u>-1,706,904</u>	<u>-1,706,904</u>
	1,013,895	658,815
<b>San Silvestre</b>	257,534,789	133,983,278
<b>Oficinas</b>		
Estacionamientos	15,255,690	-
Torre Pilar	31,012,502	-
Torre Central	53,187,546	-
Torre Real	37,383,696	2,824,826
Real Dos	77,723,982	-
Real Cuatro	10,412,665	-
Real Siete	10,185,513	-
Real Ocho	110,158,017	-
Real Doce	47,274,018	-
	<u>392,593,629</u>	<u>2,824,826</u>
	<u>651,142,313</u>	<u>137,466,918</u>

**10. ACTIVOS INTANGIBLES (neto)**

	2019 S/	2018 S/
Licencias (SAP Business)	106,337	97,236
Software (Gestion de Oficinas)	137,334	176,572
Aplicación Movil Cer	160,811	185,680
	<u>404,482</u>	<u>459,488</u>

**PASIVO**

**PASIVO CORRIENTE**

**11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES**

	2019 US\$	2019 S/	2018 S/
Cuentas por pagar M.E.	150,881	511,784	1,824,260
Cuentas por pagar M.N.	-	231,424	4,368,677
	<u>150,881</u>	<u>743,208</u>	<u>6,192,937</u>

**12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES A RELACIONADAS**

	2019 US\$	2019 S/	2018 S/
Inversiones Centenario S.A.A.	-	3,040,655	11,188,557
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	3,206	1,290,282	-
Centenario Corporativo S.A.C.	-	-	10,869,807
Inversiones Real Once S.A.	-	-	-
Centenario Oficina S.A.C	-	-	11,274
	<u>3,206</u>	<u>4,330,938</u>	<u>22,069,638</u>

**13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

	2019 US\$	2019 S/	2018 S/
<b>a) Tributos</b>			
Essalud	-	21,733	38,883
Impuesto General a las Ventas	-	-	2,098,349
Impto. a la Renta 4ta. y 5ta. Categoría	-	76,647	473,786
	<u>-</u>	<u>98,380</u>	<u>2,611,018</u>
<b>b) Remuneraciones</b>			
Vacaciones por pagar	-	503,204	458,938
Indemnización vacacional	-	169,379	143,114
Participaciones por pagar	-	-	537,447
Gratificaciones por pagar	-	168,115	-
Compensación por tiempo de servicios	-	186,817	82,043
Otros Gastos del personal por pagar	-	552	36,373
	<u>-</u>	<u>1,028,067</u>	<u>1,257,915</u>
<b>c) Otras cuentas por pagar</b>			
Administradora de Fondo de Pensiones	-	63,016	91,654
Depósitos en Garantía	-	186,253	-
Otras Cuentas por pagar ( Prov.Facturas)	-	80,185	-
	<u>-</u>	<u>329,454</u>	<u>91,654</u>
<b>c) Intereses</b>			
Intereses Soles	-	268,331	-
Intereses Dolares	985,002	3,348,021	-
	<u>985,002</u>	<u>3,616,352</u>	<u>-</u>
	<u>985,002</u>	<u>5,072,253</u>	<u>3,960,587</u>

**PASIVO**

**PASIVO NO CORRIENTE**

**14. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

	CORTO PLAZO		LARGO PLAZO		LARGO PLAZO
	2019 US\$	2019 S/	2019 US\$	2019 S/	2018 S/
Prestamos Bancario	38,976,584	142,300,859	77,748,584	162,972,709	-
Pagaré	-	10,000,000	-	-	-
Comisión por Estructuración	-	-391,717	-	-315,455	-
	<u>38,976,584</u>	<u>151,909,142</u>	<u>77,748,584</u>	<u>162,657,254</u>	<u>-</u>

**15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS**

	2019 S/	2018 S/
Inversiones Centenario S.A.A.	-	3,549,579
Promocion Inmobiliaria del Sur S.A.	-	52,852
	<u>-</u>	<u>3,602,431</u>

**TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA**

El tipo de cambio utilizado al 31 de Agosto 2019 fue de S/ 3.399 por US\$ 1.00 para la valuación de las cuentas en moneda extranjera del activo y pasivo. Comparándolo con el mes de Diciembre 2018 que fue de S/ 3.379 por US\$ 1.00, existe una variación de 0.59% para las cuentas del activo y cuentas de pasivo.

A continuación se presenta la posición en moneda extranjera:

	2019 US\$	2018 US\$
<b>ACTIVOS</b>		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	553,803	16,805
Cuentas por Cobrar Comerciales a Relacionadas	-	100,000
Otras Cuentas por Cobrar	1,729	1,250
	<u>555,532</u>	<u>118,055</u>
<b>PASIVOS</b>		
Cuentas por Pagar Comerciales	-150,881	-541,174
Obligaciones Financieras	-116,725,168	-541,174
	<u>-116,876,049</u>	<u>-1,082,348</u>
<b>POSICION ACTIVA (PASIVA) NETA</b>	<u>-116,320,517</u>	<u>-964,293</u>