

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO
DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019, Y POR LOS SEIS MESES
TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019

CONTENIDO

	Página
Estado separado intermedio condensado de situación financiera al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019	3
Estado separado intermedio condensado de resultados por los seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019	4
Estado separado intermedio condensado de resultados integrales por los seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019	5
Estado separado intermedio condensado de cambios en el patrimonio por los seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019	6
Estado separado intermedio condensado de flujos de efectivo por los seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019	7
Notas a los estados financieros separados intermedios condensados por los años terminados al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019	8 - 18

S/000 = Miles de soles
S/ = Sol
US\$ = Dólar estadounidense

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO INTERMEDIO CONDENSADO DE SITUACION FINANCIERA

	Nota	Al 30 de junio de 2020 S/000	Al 31 de diciembre de 2019 S/000		Nota	Al 30 de junio de 2020 S/000	Al 31 de diciembre de 2019 S/000
Activo				Pasivo y patrimonio			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo		4,532	5,075	Obligaciones financieras	14	78,809	66,906
Depósitos a plazo al vencimiento		-	-	Cuentas por pagar comerciales		12,970	53,471
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2	69,336	128,720	Otras cuentas por pagar		12,348	22,484
Otras cuentas por cobrar	3	12,873	16,268	Ingresos diferidos		34,167	24,946
Inventarios, neto	4	227,514	217,585	Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso		2,077	1,985
Gastos pagados por anticipado		843	915	Total pasivo corriente		140,371	169,792
Total activo corriente		315,098	368,563				
				Pasivo no corriente			
Activo no corriente				Obligaciones financieras	14	249,120	256,941
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2	444,499	439,033	Cuentas por pagar comerciales a relacionadas		-	-
Otras cuentas por cobrar		4,509	7,580	Otras cuentas por pagar a relacionadas	17	373,472	468,521
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	7	9,651	57,835	Cuentas por pagar comerciales de largo plazo		18,692	34,184
Inversiones financieras disponibles para la venta		1,549	1,549	Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso		5,351	5,981
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		1,908,755	1,908,755	Impuesto a la renta diferido pasivo		127,388	145,879
Propiedades y equipos, neto		8,118	9,680	Total pasivo no corriente		774,023	911,506
Propiedades de inversión	10	171,006	223,075	Total pasivo		914,394	1,081,297
Activos intangibles, neto		6,054	7,156	Patrimonio			
Activo por derecho en uso		6,822	7,896	Capital	9	577,245	577,245
Total activo no corriente		2,560,963	2,662,560	Capital adicional		507,736	507,736
				Reserva legal		62,617	62,617
				Otras reservas		-683	-683
				Resultados acumulados		814,752	802,910
				Total patrimonio		1,961,667	1,949,826
Total activo		2,876,061	3,031,123	Total pasivo y patrimonio		2,876,061	3,031,123

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 18 forman parte de los estados financieros separados intermedios condensados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO INTERMEDIO CONDENSADO DE RESULTADOS
POR LOS SEIS TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019

	Nota	2020 S/000	2019 S/000
Ingresos por venta de lotes		99,092	147,647
Ingresos por intereses de venta de lotes		-	27,402
Resoluciones de contratos de venta de lotes		(25,519)	(34,146)
Ingresos por venta de macrolotes		-	95
Ingresos por ventas de inversión inmobiliaria		-	-
Ingresos por arrendamiento de oficinas		180	22,469
Ingresos por arrendamiento de locales comerciales		-	3,508
Ingresos por asesoramiento administrativo		16,122	4,981
Ingresos por servicios		2,250	3,611
Intereses sobre ventas a plazo		30,262	-
Total ingresos		122,387	175,567
Costo de venta de lotes	4	(51,838)	(78,419)
Costo de venta de resoluciones de ventas		14,771	19,716
Costo de macrolotes		-	(13)
Costo por arrendamiento y servicios		(15,481)	(5,320)
Total costo de venta		-52,548	-64,036
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		-2,646	5,210
Utilidad bruta		67,193	116,741
Gastos de venta	10	(52,672)	(9,469)
Gastos de administración	10	(17,581)	(33,036)
Otros ingresos		72	2,423
Otros gastos		(1,032)	(7,548)
Utilidad operativa		-4,020	69,112
Ingresos financieros		2,572	7,342
Gastos financieros		(24,235)	(50,863)
Ingresos por dividendos		45,356	119,800
Diferencia en cambio, neta		(24,869)	17,732
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		-5,196	163,123
Gasto por impuesto a las ganancias		17,038	(11,808)
Utilidad neta		11,842	151,315
Utilidad neta por acción básica y diluida (en soles)		0.021	0.262
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)		577,245	577,245

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 18 forman parte de los estados financieros separados intermedios condensados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO INTERMEDIO CONDENSADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS SEIS TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019

	Por los seis meses terminados el	
	30 de Junio de	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Utilidad del año	11,842	151,315
Otros resultados integrales:		
Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados		
Cambio en valor de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuesto a la renta diferido	-	(171)
Otros resultados integrales	-	-
Resultado integral total del ejercicio, neto de impuestos	<u>11,842</u>	<u>151,144</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 18 forman parte de los estados financieros separados intermedios condensados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**ESTADO SEPARADO INTERMEDIO CONDENSADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS SEIS TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019**

	Por los nueve meses terminados 30 de Junio de	
	2020	2019
	S/000	S/000
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION		
Cobranza y anticipos de clientes	87,900	114,898
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(68,359)	126,861
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	(13,622)	(10,799)
Pagos por intereses	(11,373)	(40,303)
Pago de tributos	(16,356)	(7,281)
Intereses cobrados por venta a plazos	30,387	28,204
Dividendos recibidos	45,356	119,800
Otros cobranzas (pagos) de efectivos relativos a la actividad	(6,893)	11,715
Efectivo neto (aplicado a) proveniente de las actividades de operación	<u>47,040</u>	<u>343,095</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION		
Préstamos otorgados a relacionadas	(12,896)	(96,397)
Cobranza de los préstamos otorgados a relacionadas	61,184	249,582
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas	10,010	19,510
Compra de propiedades y equipos	(249)	(3,041)
Compra de activos intangibles	(7)	(304)
Compra de propiedades de inversión	(40)	(8,654)
Aporte en inversiones subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	-	(21,996)
Otras cobranzas de efectivo relativos a la actividad	-	-
Efectivo neto proveniente de (aplicado a) las actividades de inversión	<u>58,002</u>	<u>138,700</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de obligaciones financieras	88,775	176,638
Pago de obligaciones financieras	(84,693)	(823,083)
Préstamos recibidos de relacionadas	91,479	427,529
Pagos de los préstamos recibidos de relacionadas	(182,184)	(353,382)
Pago de intereses por préstamos recibidos de empresas relacionadas	(18,962)	(16,491)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>(105,585)</u>	<u>(588,789)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	(543)	(106,994)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	5,075	122,002
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>4,532</u>	<u>15,009</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 18 forman parte de los estados financieros separados intermedios condensados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

**ESTADO SEPARADO INTERMEDIO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS SEIS TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019**

	Capital social 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 2019	577,245	507,736	60,676	-512	685,107	1,830,252
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	151,315	151,315
Otros resultados integrales	-	-	-	(171)	-	(171)
Constitución de reserva legal	-	-	1,941	-	-1,941	-
Saldos al 30 de Junio de 2019	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>62,617</u>	<u>-683.00</u>	<u>834,481</u>	<u>1,981,393</u>
Saldos al 1 de enero de 2020	577,245	507,736	62,617	-683	802,910	1,949,825
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	11,842	11,842
Saldos al 30 de Junio de 2020	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>62,617</u>	<u>-683</u>	<u>814,752</u>	<u>1,961,667</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 18 forman parte de los estados financieros separados intermedios condensados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019, Y POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019

1 INFORMACIÓN GENERAL

a) Información General -

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, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, San Isidro, Lima, Perú y cotiza sus acciones en la Bolsa de Valores de Lima.

La Compañía se dedica al desarrollo urbano mediante la habilitación de terrenos para la venta, compra de terrenos para su apreciación y posterior disposición en el largo plazo, así como al arrendamiento de inmuebles de su propiedad, oficinas y locales comerciales.

La Compañía lidera un grupo económico compuesto por 14 subsidiarias, 1 asociada y 3 negocios conjuntos (14 subsidiarias, 1 asociada y 3 negocios conjuntos en el 2019), dividido en líneas de negocio, siendo los principales segmentos: venta de lotes residenciales, y otros.

b) Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros separados intermedios condensados al 30 de junio de 2020, han sido emitidos con autorización de la Gerencia General.

c) Estado de Emergencia Nacional en el Perú - COVID-19 -

A fines del 2019, se dio a conocer la noticia del brote del coronavirus (COVID-19) en Wuhan (China). En los primeros meses de 2020, el virus se expandió a nivel mundial y fue declarada una pandemia por la Organización Mundial de la Salud (OMS) en el mes de marzo del presente.

El 15 de marzo de 2020, se publicó del Decreto Supremo N°044-2020-PCM y el Decreto de Urgencia N°026-2020, en el cual se declaró el Estado de Emergencia nacional en el Perú y el aislamiento obligatorio (cuarentena), por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19.

La Compañía a efectos de continuar operando, elaboró el Plan para la Vigilancia, Prevención y Control de COVID-19 en el Trabajo el cual fue aprobado por las autoridades competentes. Adicionalmente, se trabajó el Plan de Continuidad del Negocio, el cual busca mitigar todos los riesgos asociados a la continuidad del negocio, y hacer un seguimiento pormenorizado de ciertos indicadores que nos muestren alertas para poder actuar, contemplando condiciones para continuar funcionando. No obstante, existen incertidumbres por eventos y/o disposiciones futuras del Gobierno asociadas al Covid-19.

Los estados financieros al 30 de junio de 2020 han sido preparados en base a las condiciones y eventos existentes a la fecha de reporte. Sin embargo, la Gerencia continuará monitoreando durante el año en curso cualquier impacto en la situación financiera y los resultados de la compañía; así como en los flujos de efectivo.

2 ACTIVIDAD ECONÓMICA

La Compañía mantiene actividades inmobiliarias que operan tanto en la ciudad de Lima como en diversas provincias. La compañía también presta servicios de administratción a las otras empresas del Grupo Centenario.

Al 30 de junio de 2020 la actividad de la Compañía comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales, principalmente, en los sectores socioeconómicos C y D. La Compañía adquiere extensos paños de tierra al menos cuatro años antes de iniciar el desarrollo de la urbanización; posteriormente, gestiona el saneamiento de la urbanización instalando servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y construyendo pistas, veredas y zonas recreativas. Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Compañía tiene proyectos en los distritos de Carabaylo, Santa Clara y provincias tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo y Tacna.

3 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Este rubro comprende:

	Al 30 de Junio de	Al 31 de diciembre de
	2020	2019
	S/000	S/000
Cuentas por cobrar por venta de terrenos	568,484	542,298
Cuentas por cobrar a arrendatarios	561	591
Cuentas por cobrar relacionadas	4,049	35,057
	<u>573,094</u>	<u>577,946</u>
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar	<u>(59,259)</u>	<u>(10,193)</u>
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>513,835</u>	<u>567,753</u>
Porción corriente	69,336	128,720
Porción no corriente	444,499	439,033
	<u>513,835</u>	<u>567,753</u>

El análisis del anticuamiento de las cuentas por cobrar comerciales se refleja de la siguiente manera:

	Al 30 de Junio de 2020			Al 31 de diciembre de 2019		
	Cuentas por cobrar comerciales	Pérdida esperada de crédito	Total	Cuentas por cobrar comerciales	Pérdida esperada de crédito	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Vigentes	31	-	31	-	-	-
Vencidas						
Vencidas de 1 a 90 días	22	-	22	1	-	1
Mayores a 90 días	239	-	239	-	-	-
Mayores a 180 días	-	269	269	405	185	590
	<u>292</u>	<u>269</u>	<u>561</u>	<u>406</u>	<u>185</u>	<u>591</u>

El movimiento de la estimación por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales es el siguiente:

	Al 30 de Junio de 2020	Al 30 de Junio de 2019
	S/000	S/000
Saldo inicial	10,193	18,357
Efecto reconocimiento de pérdida esperada	49,024	-
Adiciones	-	
Recupero	(2)	(714)
Otros	44	(86)
Saldo final	<u>59,259</u>	<u>17,557</u>

El gasto de provisión por pérdida esperada (NIIF 9), se incrementó en S/ 49 MM entre el período de Dic-19 y Jun-20. Esto relacionado al deterioro de las cuentas por cobrar, producido durante la cuarentena nacional por el COVID-19. Durante esta, la cobranza proactiva y la resolución de contratos fueron suspendidos temporalmente, el portafolio de cuentas por cobrar con un atraso de pagos mayor a 90 días paso de representar 5.0% en Dic-19 a 22.5% en Jun-20. La compañía espera que, con las reprogramaciones de financiamientos, la regularización de las resoluciones de financiamientos en mora y la gestión de cobranza, el gasto de provisión por pérdida esperada disminuya en 65% hacia fines del 2020.

4 INVENTARIOS

Este rubro comprende:

	Al 30 de Junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
	S/000	S/000
Lotes de terrenos culminados en su habilitación urbana	158,958	199,932
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana	46,997	-
Más		
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15	21,559	17,653
Inventarios neto	<u>227,514</u>	<u>217,585</u>

El movimiento de los inventarios, es el siguiente:

	Al 30 de 2020	Junio de 2019
	S/000	S/000
Saldo inicial	217,585	246,237
Costos de habilitación urbana	(2,466)	6,941
Efecto de Cambios en Políticas Contables NIIF -15	6,049	(9,581)
Transferencia de propiedades de inversión	49,462	43,548
Costo de venta de lotes	(57,887)	(68,838)
Reingreso por resoluciones de ventas	14,771	19,716
Otros	-	-
Saldo final	<u>227,514</u>	<u>238,023</u>

5 TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS

a) Transacciones entre partes relacionadas -

Las principales transacciones entre la Compañía y sus partes relacionadas se resumen como sigue:

	<u>Al 30 de</u> <u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>Junio de</u> <u>2019</u> <u>S/000</u>
Comisión por administración de inmuebles	(127)	(1,631)
Gestión de Activos	(3,622)	(7,095)
Gastos financieros por préstamos entre relacionadas	(13,161)	(4,761)
Alquileres de inmuebles	(1,034)	-
Dividendos de asociadas y subsidiarias	1,630	1,606
Intereses por préstamos	2,439	6,484
Asesoramiento administrativo	16,122	4,981

Los servicios que se prestan entre partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a transacciones entre partes independientes.

b) Los saldos de cuentas por cobrar y pagar comerciales a partes relacionadas se muestran a continuación:

	<u>Al 30 de</u> <u>2020</u> <u>Por cobrar</u> <u>S/000</u>	<u>Junio de</u> <u>Por pagar</u> <u>S/000</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2019</u> <u>Por cobrar</u> <u>S/000</u>	<u>Por pagar</u> <u>S/000</u>
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales				
<u>Subsidiarias</u>				
Centenario Desarrollo Urbano S.A.	-	746	11,662	-
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C	253	-	1,452	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	468	-	7,851	-
Administradora Camino Real S.A.C	-	-	5	-
Centenario Oficinas S.A.C.	6	-	128	-
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	2	-	2	-
Inmobiliaria San Silvestre S.A	110	-	241	-
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	1,768	-	1,574	-
Multimercados Zonales S.A.	490	-	7,006	-
Centenario Hoteles S.A.C	14	-	14	-
Mz-Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	3	-	56	-
Promocion Inmobiliaria del Sur S.A.	313	-	2,985	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	54	-	772	-
Interamerica de Comercio S.A..	3	-	50	-
Patrimonio en Fideicomiso	322	-	1,007	-
<u>Negocio conjunto:</u>				
Paz Centenario S.A.	-	16	-	10
Inversiones Real Once S.A.	11	-	34	-
Villa Club S.A	233	-	219	-
	<u>4,049</u>	<u>761</u>	<u>35,057</u>	<u>10</u>

Las cuentas por cobrar comerciales corresponden principalmente a los servicios de asesoramiento administrativo y gestión de activos.

Los saldos de otras cuentas por cobrar y pagar no comerciales a partes relacionadas se muestran a continuación:

	Al 30 de Junio de 2020		Al 31 de diciembre de 2019	
	Por cobrar S/000	Por pagar S/000	Por cobrar S/000	Por pagar S/000
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales				
<u>Subsidiarias</u>				
Centenario Desarrollo Urbano S.A.	-	746	11,662	-
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C	253	-	1,452	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	468	-	7,851	-
Administradora Camino Real S.A.C	-	-	5	-
Centenario Oficinas S.A.C.	6	-	128	-
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	2	-	2	-
Inmobiliaria San Silvestre S.A	110	-	241	-
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	1,768	-	1,574	-
Multimercados Zonales S.A.	490	-	7,006	-
Centenario Hoteles S.A.C	14	-	14	-
Mz-Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	3	-	56	-
Promocion Inmobiliaria del Sur S.A.	313	-	2,985	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	54	-	772	-
Interamerica de Comercio S.A..	3	-	50	-
Patrimonio en Fideicomiso	322	-	1,007	-
<u>Negocio conjunto:</u>				
Paz Centenario S.A.	-	16	-	10
Inversiones Real Once S.A.	11	-	34	-
Villa Club S.A	233	-	219	-
	<u>4,049</u>	<u>761</u>	<u>35,057</u>	<u>10</u>

6 PROPIEDADES DE INVERSION

Este rubro comprende:

	Al 30 de Junio de 2020 S/000	Al 31 de diciembre de 2019 S/000
Oficinas	112,440	112,415
Urbanizaciones	58,566	110,660
	<u>171,006</u>	<u>223,075</u>

El movimiento de las propiedades de inversión, es el siguiente:

	Al 30 de 2020 S/000	Junio de 2019 S/000
Saldo inicial	223,075	1,086,465
Costos incurridos en obras en curso	40	8,654
Cambios en el valor razonable	(2,646)	5,210
Transferencia a inventarios	(49,462)	(43,548)
Transferencia por Reorganización	-	(3,249)
Costo de venta de macrolotes	-	(13)
Saldo final	<u>171,006</u>	<u>1,053,518</u>

7 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Este rubro comprende:

	<u>Total</u>		<u>Corriente</u>		<u>No Corriente</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Préstamos bancarios	274,306	280,847	25,186	23,906	249,120	256,941
Pagarés	53,623	43,000	53,623	43,000	-	-
	<u>327,929</u>	<u>323,847</u>	<u>78,809</u>	<u>66,906</u>	<u>249,120</u>	<u>256,941</u>

A continuación mostramos el movimiento por los seis meses terminados al 30 de junio de 2020 y 2019 es como sigue:

	<u>Al 30 de Junio de</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Saldo inicial	323,847	1,309,318
Adición de obligaciones financieras	88,775	176,638
Amortización de préstamos bancarios	(11,693)	(715,401)
Amortización de pagarés	(73,000)	(103,669)
Amortización de arrendamientos	-	(3,607)
Amortización de bonos	-	(407)
Saldo final	<u>327,929</u>	<u>662,872</u>

8 IMPUESTO A LA RENTA

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce, en períodos intermedios, sobre la base de la mejor estimación de la gerencia respecto a la tasa impositiva media ponderada que se espera para el período contable anual.

La tasa anual media estimada de impuestos utilizada para el período de seis meses finalizados el 30 de Junio del 2020 es 317.17% (la tasa de contribución estimada para el período de seis meses finalizado el 30 de Junio del 2019 fue del 6.97%). El aumento se debe principalmente a la deducción del ingreso por los dividendos percibidos y ajuste por el Impuesto a la renta corriente del 2019.

9 PATRIMONIO

a) Capital Emitido y capital adicional

Al 30 de junio de 2020, 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 (577,245,314 al 31 de diciembre de 2019) acciones comunes cuyo valor nominal es de S/1.00 cada una.

10 GASTOS POR NATURALEZA

Este rubro comprende:

	<u>Al 30 de Junio de 2020</u>		<u>Al 30 de Junio de 2019</u>	
	<u>Gastos de administración</u>	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Gastos de ventas</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Servicios prestados por terceros	9,359	3,396	19,633	8,497
Tributos	2,971	-	3,620	17
Depreciación	1,875	-	2,903	-
Cargas de personal	3,103	104	5,927	821
Cargas diversas de gestión	273	148	951	134
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	-	49,024	-	-
	<u>17,581</u>	<u>52,672</u>	<u>33,036</u>	<u>9,469</u>

11 INFORMACION POR SEGMENTOS

El responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía es la persona o grupo de personas que asignan los recursos y evalúan el desempeño de los segmentos operativos de la Compañía.

La Compañía ha determinado como su principal responsable de la toma de decisiones operativas a la Gerencia General.

La Gerencia considera el negocio basado en los siguientes segmentos operativos: venta de terrenos, arrendamiento de oficinas, arrendamiento de locales comerciales y otros.

Los segmentos operativos derivan sus ingresos principalmente de los ingresos de la venta de lotes urbanos, macrolotes y el alquiler de oficinas y locales comerciales. Todas las actividades empresariales y segmentos operativos de la Compañía se presentan dentro de los segmentos determinados.

La información de segmentos por el año terminado el 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019, se presenta a continuación:

	Venta de lotes S/000	Otros S/000	Total S/000
Al 30 de Junio de 2020			
Ingresos por venta y arrendamiento	106,058	16,329	122,387
Costo de venta y de servicios	<u>(37,067)</u>	<u>(15,481)</u>	<u>(52,548)</u>
Utilidad bruta de segmentos	<u>68,991</u>	<u>848</u>	<u>69,839</u>
Gastos de ventas	(52,563)	(109)	(52,672)
Gastos de administración	(14,110)	(3,471)	(17,580)
Otros ingresos y gastos	<u>(420)</u>	<u>(539)</u>	<u>(960)</u>
Utilidad de operación	<u>1,898</u>	<u>(3,271)</u>	<u>(1,373)</u>
Dividendos recibidos	450	44,906	45,356
Ingresos y gastos financieros	(8,537)	(13,126)	(21,663)
Cambio en el valor razonable de propiedad	(2,646)	-	(2,646)
Diferencia en cambio, neta	<u>(21,550)</u>	<u>(3,318)</u>	<u>(24,869)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>(30,385)</u>	<u>25,191</u>	<u>(5,195)</u>

Al 30 de Junio de 2020			
Activo corriente	273,057	42,041	315,098
Activo no corriente	<u>2,219,271</u>	<u>341,693</u>	<u>2,560,963</u>
Total activos de segmentos	<u>2,492,328</u>	<u>383,734</u>	<u>2,876,061</u>
Pasivo corriente	121,642	18,729	140,371
Pasivo no corriente	<u>670,750</u>	<u>103,273</u>	<u>774,023</u>
Total pasivos de segmentos	<u>792,392</u>	<u>122,002</u>	<u>914,394</u>

	Venta de lotes S/000	Arrendamiento de oficinas S/000	Otros S/000	Total S/000
Al 30 de Junio de 2019				
Ingresos por venta y arrendamiento	143,502	27,140	4,926	175,568
Costo de venta y de servicios	<u>(58,716)</u>	<u>(588)</u>	<u>(4,732)</u>	<u>(64,036)</u>
Utilidad bruta de segmentos	<u>84,786</u>	<u>26,552</u>	<u>194</u>	<u>111,532</u>
Gastos de ventas	(7,869)	(1,545)	(55)	(9,469)
Gastos de administración	(26,642)	(5,275)	(1,119)	(33,036)
Otros ingresos y gastos	<u>955</u>	<u>(650)</u>	<u>(5,430)</u>	<u>(5,125)</u>
Utilidad de operación	<u>51,230</u>	<u>19,083</u>	<u>(6,410)</u>	<u>63,902</u>
Dividendos recibidos	-	-	119,800	119,800
Ingresos y gastos financieros	(23,595)	(18,239)	(1,687)	(43,521)
Cambio en el valor razonable de propiedad	4,686	524	-	5,210
Diferencia en cambio, neta	<u>14,493</u>	<u>2,741</u>	<u>498</u>	<u>17,732</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>46,814</u>	<u>4,109</u>	<u>112,200</u>	<u>163,122</u>

Al 30 de Junio de 2019

Activo corriente	303,698	57,438	10,426	371,562
Activo no corriente	2,532,222	478,911	86,925	3,098,058
Total activos de segmentos	<u>2,835,920</u>	<u>536,349</u>	<u>97,351</u>	<u>3,469,620</u>
Pasivo corriente	208,973	39,522	7,174	255,669
Pasivo no corriente	1,007,441	190,534	34,583	1,232,558
Total pasivos de segmentos	<u>1,216,414</u>	<u>230,056</u>	<u>41,757</u>	<u>1,488,227</u>

La Gerencia evalúa el desempeño de los segmentos operativos en base a la utilidad operativa. Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no ha sido necesario presentar una conciliación de la información por segmentos.

Los importes proporcionados a la Gerencia en relación con el activo total y el pasivo total se miden de manera consistente con la información presentada en los estados financieros separados. Estos activos y pasivos se asignan en función a las operaciones del segmento. Dado que todos los activos y pasivos han sido asignados a los segmentos operativos reportados, no es necesario presentar una conciliación de los activos de los segmentos reportables con los activos totales y de los pasivos de los segmentos reportables con el pasivo total.

Los ingresos de la Compañía se generan, principalmente, por la venta de lotes urbanos y todos los segmentos se ubican en Perú.

12 BASES DE PREPARACION

Los estados financieros separados intermedios condensados por el período de seis meses terminados el 30 de junio de 2020 han sido preparados de conformidad con la NIC 34 “Información financiera intermedia”. Los estados financieros separados intermedios condensados deben ser leídos junto con los estados financieros anuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, los mismos que han sido preparados de conformidad con NIIF.

Las políticas contables adoptadas son consistentes con las aplicadas el año anterior con excepción de los impuestos a las ganancias por el periodo interino que devengan usando la tasa impositiva que sería aplicable a los resultados anuales totales y aquello que se describe a continuación:

Nuevas normas y modificaciones e interpretaciones vigentes para los estados financieros de períodos anuales. El Grupo ha adoptado por primera vez, en la preparación de los estados financieros consolidados del año 2019 la aplicación de la NIIF 16 “Arrendamientos” vigente a partir del 1 de enero de 2019 aplicando el enfoque modificado para esta adopción. Por otro lado, también ha evaluado la interpretación de la CINIIF 23 “Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a la renta”.

La descripción de los principales cambios e impacto estimado, en cuanto fuera aplicable, se detalla a continuación:

NIIF 16 “Arrendamientos”

Con fecha 13 de enero de 2016, se emitió la NIIF 16, ‘Arrendamientos’ (NIIF 16) que reemplaza a las actuales normas vinculadas al tratamiento contable de arrendamientos (NIC 17, ‘Arrendamientos’ y CINIIF 4, ‘Contratos que podrían contener un arrendamiento’ y otras interpretaciones relacionadas). La NIIF 16 plantea una nueva definición de arrendamiento y un nuevo modelo contable que impactará sustancialmente a los arrendatarios. Como resultado del nuevo modelo, una entidad reconocerá en su estado de situación financiera al inicio del arrendamiento un activo que representa su derecho de uso del bien arrendado y una deuda por la obligación de efectuar los pagos futuros contractuales. El activo y pasivo se medirán en el reconocimiento inicial por el valor presente de los pagos mínimos del contrato.

Con este cambio se espera que una cantidad importante de arrendamientos clasificados con las reglas actuales como 'arrendamientos operativos' serán reflejados en el estado de situación financiera desde el inicio del arrendamiento.

Este nuevo modelo aplica para todos los contratos que califiquen como arrendamientos con excepción de contratos con plazo de duración menor a 12 meses (considerando para dicha determinación la evaluación de qué tan probable es la posibilidad de prórroga) y contratos de arrendamientos de bienes menores.

Al momento de adoptar la NIIF 16, el Grupo aplicó un enfoque de reconocimiento y medición del arrendatario para todos sus arrendamientos, excepto para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor. El Grupo reconoce de manera consolidada en el estado de situación financiera, pasivos por los pagos de arrendamiento a efectuar y derechos de uso de los activos que representan el derecho a usar los activos subyacentes.

Interpretación CINIIF 23 "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta"-

La Interpretación aborda la contabilidad de los impuestos sobre las ganancias cuando los tratamientos fiscales implican incertidumbre frente a la aplicación de la NIC 12 Impuesto a las ganancias. No se aplica a impuestos o gravámenes fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye específicamente requisitos relacionados con intereses y multas asociadas con tratamientos fiscales inciertos. La interpretación aborda específicamente lo siguiente:

- Si una entidad considera tratamientos fiscales inciertos por separado.
- Los supuestos que hace una entidad sobre el examen de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales.
- Cómo una entidad determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases impositivas, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas de impuestos.
- Cómo una entidad considera cambios en hechos y circunstancias.

El Grupo determina si considerar cada tratamiento fiscal incierto por separado o en conjunto con uno o más tratamientos fiscales inciertos y utiliza el enfoque que predice mejor la resolución de la incertidumbre.

El Grupo aplica un juicio significativo al identificar incertidumbres sobre los tratamientos del impuesto a las ganancias.

Tras la adopción de la Interpretación, el Grupo consideró si tiene posiciones fiscales inciertas, particularmente aquellos relacionados con precios de transferencia. El Grupo determinó, en base a su cumplimiento de impuestos y estudio de precios de transferencia, que es probable que sus tratamientos fiscales sean aceptados por las autoridades fiscales. La Interpretación no tuvo impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

13 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los estados financieros separados intermedios condensados requiere que la Gerencia efectúe juicios, estimados y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos y pasivos e ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estos estimados contables.

Al preparar estos estados financieros separados intermedios condensados, los juicios significativos utilizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables de la Compañía y las fuentes clave de incertidumbre sobre las estimaciones fueron los mismos que los aplicados a los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, con excepción de cambios en los estimados que se requieren para determinar la provisión para impuestos a la renta.

14 ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

Debido a la naturaleza estacional del negocio de urbanizaciones, se estima que se realice el reconocimiento de ingresos por entrega de lotes y aumento de utilidades de operación en los meses de Noviembre y Diciembre 2020. Por el período terminado al 30 de junio de 2020, los ingresos acumulados de la división de urbanizaciones representan el 86.66% del total de ingresos (81.74% al 30 de junio de 2019)

15 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2020 se presentan la siguiente información;

a) Contingencias –

- La Compañía mantiene litigios por los cuales no ha estimado el importe de la obligación y se encuentran en situación posible. Estos procesos están relacionados a la suscripción adquisitiva de dominio, otorgamiento de escritura pública y ofrecimientos de pago y consignación. La Compañía ha encargado esta demanda a sus asesores legales tanto internos como externos.

- En opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, estas demandas se deben resolver favorablemente a la Compañía, por lo que no es necesario registrar pasivos adicionales a los incluidos en el rubro “Otras cuentas por pagar” al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

b) Garantías –

Al 30 de junio de 2020, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/4,315 miles (S/793 miles y US\$1,630 miles al 30 de junio de 2019).

16 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

El 25 de junio de 2020 se aprobó en la Junta Obligatoria Anual de Accionistas de Inversiones Centenario S.A.A. la participación de la Sociedad en una reorganización simple en virtud de la cual se transferirá un bloque patrimonial (denominado Bloque 3) a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., empresa del mismo grupo económico, el mismo que ha sido aprobado por el Directorio de la Sociedad en sesión de fecha 28 de febrero de 2020. La fecha de entrada en vigencia de esta Reorganización Simple será la fecha de otorgamiento de la escritura pública correspondiente.