

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**

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

## **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**

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

### CONTENIDO

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

	<b>Nota</b>	<b>Al 30 de setiembre de 2020 S/000</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2019 S/000</b>		<b>Nota</b>	<b>Al 30 de setiembre de 2020 S/000</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2019 S/000</b>
<b>Activo</b>				<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Activo corriente</b>				<b>Pasivo corriente</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo		28,122	5,075	Obligaciones financieras	14	86,876	66,906
Depósitos a plazo al vencimiento		-	-	Cuentas por pagar comerciales		9,601	53,471
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2	97,798	128,720	Otras cuentas por pagar		15,002	22,484
Otras cuentas por cobrar	3	9,968	16,268	Ingresos diferidos		40,333	24,946
Inventarios, neto	4	196,658	217,585	Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso		1,915	1,985
Gastos pagados por anticipado		796	915	Total pasivo corriente		153,727	169,792
Total activo corriente		333,342	368,563				
				<b>Pasivo no corriente</b>			
<b>Activo no corriente</b>				Obligaciones financieras	14	236,208	256,941
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2	464,153	439,033	Cuentas por pagar comerciales a relacionadas		-	-
Otras cuentas por cobrar		4,509	7,580	Otras cuentas por pagar a relacionadas	17	364,828	468,521
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	7	20,523	57,835	Cuentas por pagar comerciales de largo plazo		16,236	34,184
Inversiones financieras disponibles para la venta		1,549	1,549	Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso		4,978	5,981
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		1,908,060	1,908,755	Impuesto a la renta diferido pasivo		141,795	145,879
Propiedades y equipos, neto		7,210	9,680	Total pasivo no corriente		764,045	911,506
Propiedades de inversión	10	158,292	223,075	Total pasivo		917,772	1,081,297
Activos intangibles, neto		5,687	7,156				
Activo por derecho en uso		5,953	7,896	<b>Patrimonio</b>			
Total activo no corriente		2,575,936	2,662,560	Capital	9	577,245	577,245
				Capital adicional		507,736	507,736
				Reserva legal		62,617	62,617
				Otras reservas		(683)	(683)
				Resultados acumulados		844,591	802,910
				Total patrimonio		1,991,506	1,949,826
<b>Total activo</b>		<b>2,909,278</b>	<b>3,031,123</b>	<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>2,909,278</b>	<b>3,031,123</b>

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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2020 Y 2019

	Nota	2020 S/000	2019 S/000
Ingresos por venta de lotes		203,585	198,375
Resoluciones de contratos de venta de lotes		(65,034)	(62,611)
Ingresos por venta de macrolotes		11,178	95
Ingresos por arrendamiento de oficinas		206	31,471
Ingresos por arrendamiento de locales comerciales		-	1,400
Ingresos por asesoramiento administrativo		23,209	7,258
Ingresos por servicios		6,026	6,021
Intereses sobre ventas a plazo		44,376	41,768
<b>Total ingresos</b>		<b>223,546</b>	<b>223,777</b>
Costo de venta de lotes	4	(105,215)	(106,598)
Costo de venta de resoluciones de ventas		36,845	36,564
Costo de macrolotes		(11,150)	(13)
Costo por arrendamiento y servicios		(22,322)	(6,028)
<b>Total costo de venta</b>		<b>(101,842)</b>	<b>(76,075)</b>
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		(2,646)	5,210
<b>Utilidad bruta</b>		<b>119,058</b>	<b>152,912</b>
Gastos de venta	10	(32,823)	(15,666)
Gastos de administración	10	(26,382)	(48,499)
Otros ingresos		111	10,688
Otros gastos		(1,604)	(12,622)
<b>Utilidad operativa</b>		<b>58,360</b>	<b>86,813</b>
Ingresos financieros		2,851	8,838
Gastos financieros		(34,822)	(68,051)
Ingresos por dividendos		48,408	124,128
Diferencia en cambio, neta		(30,713)	7,281
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>		<b>44,084</b>	<b>159,009</b>
Gasto por impuesto a las ganancias		(2,405)	(9,013)
<b>Utilidad neta</b>		<b>41,679</b>	<b>149,996</b>
Utilidad neta por acción básica y diluida (en soles)		0.072	0.26
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)		<b>577,245</b>	<b>577,245</b>

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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2020 Y 2019**

	<b>Por los nueve meses terminados el 30 de Setiembre de</b>	
	<b>S/000</b>	<b>2019 S/000</b>
Utilidad del año	41,679	149,996
<b>Otros resultados integrales:</b>		
<b>Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados</b>		
Cambio en valor de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuesto a la renta diferido	-	(171)
Otros resultados integrales	-	-
<b>Resultado integral total del ejercicio, neto de impuestos</b>	<b>41,679</b>	<b>149,825</b>

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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2020 Y 2019**

	<b>Por los nueve meses terminados 30 de Setiembre de</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Cobranza y anticipos de clientes	144,849	164,364
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(82,455)	(83,673)
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	(18,798)	(15,257)
Pagos por intereses	(16,131)	(50,621)
Pago de tributos	(20,647)	(11,583)
Intereses cobrados por venta a plazos	44,610	43,015
Dividendos recibidos	48,408	124,128
Otros cobranzas (pagos) de efectivos relativos a la actividad	26,166	6,860
Efectivo neto (aplicado a) proveniente de las actividades de operación	<u>126,002</u>	<u>177,233</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Préstamos otorgados a relacionadas	(34,169)	(96,507)
Cobranza de los préstamos otorgados a relacionadas	64,100	236,616
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas	10,147	60
Compra de propiedades y equipos	(253)	(6,549)
Compra de activos intangibles	(112)	(456)
Compra de propiedades de inversión	(66)	(10,706)
Aporte en inversiones subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	-	(21,995)
Otras cobranzas de efectivo relativos a la actividad	679	-
Efectivo neto proveniente de (aplicado a) las actividades de inversión	<u>40,326</u>	<u>100,463</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Obtención de obligaciones financieras	82,963	191,823
Pago de obligaciones financieras	(83,726)	(830,213)
Dividendos pagados	-	(25,975)
Préstamos recibidos de relacionadas	-	418,324
Pagos de los préstamos recibidos de relacionadas	(117,945)	(125,132)
Pago de intereses por préstamos recibidos de empresas relacionadas	(24,573)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>(143,281)</u>	<u>(371,173)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	23,047	(93,477)
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>28,122</u>	<u>28,525</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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2020 Y 2019**

	<u>Capital social</u> S/000	<u>Capital adicional</u> S/000	<u>Reserva legal</u> S/000	<u>Resultados no realizados</u> S/000	<u>Resultados acumulados</u> S/000	<u>Total</u> S/000
<b>Saldos al 1 de enero de 2019</b>	577,245	507,736	60,676	(512)	685,107	1,830,252
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	149,996	149,996
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(25,975)	(25,975)
Otros resultados integrales	-	-	-	(171)	-	(171)
Aporte de capital	-	-	-	-	-	-
Efecto acumulado de Cambios en Políticas Contables	-	-	-	-	-	-
Cambio en valor de activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-
Constitución de reserva legal	-	-	1,941	-	(1,941)	-
Efecto en resultados por transferencia de reorganización societaria	-	-	-	-	-	-
Transferencia a resultados del periodo	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 30 de Setiembre de 2019</b>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>62,617</u>	<u>(683)</u>	<u>807,187</u>	<u>1,954,099</u>
<b>Saldos al 1 de enero de 2020</b>	577,245	507,736	62,617	(683)	802,910	1,949,826
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	41,679	41,679
<b>Saldos al 30 de Setiembre de 2020</b>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>62,617</u>	<u>(683)</u>	<u>844,589</u>	<u>1,991,505</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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019, Y POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE 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 setiembre 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 setiembre 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 administratación a las otras empresas del Grupo Centenario.

Al 30 de setiembre 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 setiembre 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:

	<b>Al 30 de Setiembre de</b>	<b>Al 31 de diciembre de</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Cuentas por cobrar por venta de terrenos	590,641	542,298
Cuentas por cobrar a arrendatarios	553	591
Cuentas por cobrar relacionadas	7,308	35,057
	<u>598,502</u>	<u>577,946</u>
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar	<u>(36,551)</u>	<u>(10,193)</u>
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>561,951</u>	<u>567,753</u>
Porción corriente	97,798	128,720
Porción no corriente	464,153	439,033
	<u>561,951</u>	<u>567,753</u>

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

	<b>Al 30 de Setiembre de 2020</b>			<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>		
	<b>Cuentas por cobrar comerciales</b>	<b>Pérdida esperada de crédito</b>	<b>Total</b>	<b>Cuentas por cobrar comerciales</b>	<b>Pérdida esperada de crédito</b>	<b>Total</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>
Vigentes	-	-	-	-	-	-
Vencidas						
Vencidas de 1 a 90 días	-	-	-	1	-	1
Mayores a 90 días	-	-	-	-	-	-
Mayores a 180 días	366	187	553	405	185	590
	<u>366</u>	<u>187</u>	<u>553</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:

	<b>Al 30 de Setiembre de 2020</b>	<b>Al 30 de Setiembre de 2019</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Saldo inicial	10,193	18,357
Efecto reconocimiento de pérdida esperada	26,326	(4,555)
Recupero	(21)	(59)
Otros	53	
Saldo final	<u>36,551</u>	<u>13,743</u>

El gasto de provisión por pérdida esperada (NIIF 9), se incrementó en S/ 26.13 MM entre el período de Dic-19 y Set-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 16.8% en Set-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 61% hacia fines del 2020.

#### 4 INVENTARIOS

Este rubro comprende:

	<b>Al 30 de Setiembre de 2020</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Lotes de terrenos culminados en su habilitación urbana	124,446	199,932
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana	47,443	-
<b>Más</b>		
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15	24,768	17,653
Inventarios neto	<u>196,658</u>	<u>217,585</u>

El movimiento de los inventarios, es el siguiente:

	<b>Al 30 de Setiembre de</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Saldo inicial	217,585	246,237
Costos de habilitación urbana	(3,609)	12,266
Transferencia de propiedades de inversión	51,052	43,548
Costo de venta de lotes	(105,215)	(106,598)
Reingreso por resoluciones de ventas	36,845	36,564
Saldo final	<u>196,658</u>	<u>232,017</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 Setiembre de</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Comisión por administración de inmuebles	(177)	(1,665)
Gestión de Activos	(5,340)	(9,918)
Gastos financieros por préstamos entre relacionadas	(18,558)	(11,726)
Alquileres de inmuebles	(1,495)	-
Dividendos de asociadas y subsidiarias	1,630	1,606
Intereses por préstamos	2,576	7,446
Asesoramiento administrativo	23,209	7,258

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 Setiembre de</u>		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2019</u>	<u>2019</u>
	<u>Por cobrar</u>	<u>Por pagar</u>	<u>Por cobrar</u>	<u>Por pagar</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
<b>Cuentas por cobrar y por pagar comerciales</b>				
<u>Subsidiarias</u>				
Centenario Desarrollo Urbano S.A.	11	-	11,662	-
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C	181	-	1,452	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	3,199	-	7,851	-
Administradora Camino Real S.A.C	-	-	5	-
Centenario Oficinas S.A.C.	4	-	128	-
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	2	-	2	-
Inmobiliaria San Silvestre S.A	28	-	241	-
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	1,914	-	1,574	-
Multimercados Zonales S.A.	763	-	7,006	-
Centenario Hoteles S.A.C	14	-	14	-
Mz-Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	3	-	56	-
Promocion Inmobiliaria del Sur S.A.	304	-	2,985	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	111	-	772	-
Interamerica de Comercio S.A..	3	-	50	-
Patrimonio en Fideicomiso	302	-	1,007	-
<u>Asociadas:</u>				
Inversiones Real Once S.A.	-	-	34	-
<u>Negocio conjunto:</u>				
Paz Centenario S.A.	220	-	-	10
Inversiones Real Once S.A.	12	-	-	-
Villa Club S.A	237	-	219	-
	<u>7,308</u>	<u>-</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:

	<b>Al 30 de Setiembre de 2020</b>		<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	
	<b>Por cobrar</b>	<b>Por pagar</b>	<b>Por cobrar</b>	<b>Por pagar</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Otras cuentas por cobrar y por pagar</b>				
<u>Subsidiarias</u>				
Promocion Inmobiliaria del Sur S.A.C.	-	245,995	-	265,052
Multimercados Zonales S.A.C.	-	113,035	-	129,121
Mz-Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	-	1,277	-	40,015
Centenario Desarrollo Urbano S.A.	6,417	-	54,634	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C	10,783	-	-	126
Inversiones Nueva Metropoli S.A..	158	-	158	-
Centenario Hoteles S.A.C	3,147	-	2,838	-
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	18	-	17	-
Interamerica de Comercio S.A.	-	3,538	-	27,414
Administradora Camino Real S.A.C	-	-	-	1,545
Patrimonio en Fideicomiso	-	-	-	4,264
Centro Empresarial el Derby S.A.	-	-	9	-
<u>Negocio conjunto:</u>				
Villa Club S.A	-	983	-	984
Paz Centenario S.A.	-	-	180	-
	20,523	364,828	57,835	468,521

## 6 PROPIEDADES DE INVERSION

Este rubro comprende:

	<b>Al 30 de Setiembre de 2020</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Oficinas	112,460	112,415
Urbanizaciones	45,832	110,660
	<u>158,292</u>	<u>223,075</u>

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

	<b>Al 30 de Setiembre de 2020</b>	<b>2019</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Saldo inicial	223,075	1,086,465
Costos incurridos en obras en curso	66	10,707
Cambios en el valor razonable	(2,646)	5,210
Transferencia por aporte a subsidiaria	-	-
Transferencia a inventarios	(51,052)	(43,548)
Transferencia a Propiedades, planta y	-	(5,527)
Transferencia por Reorganización	-	(367,235)
Costo de venta de macrolotes	(11,150)	(13)
Saldo final	<u>158,292</u>	<u>686,058</u>

## 7 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Este rubro comprende:

	<b>Total</b>		<b>Corriente</b>		<b>No Corriente</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</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	269,287	280,847	33,079	23,906	236,208	256,941
Pagarés	53,797	43,000	53,797	43,000	-	-
	<u>323,084</u>	<u>323,847</u>	<u>86,876</u>	<u>66,906</u>	<u>236,208</u>	<u>256,941</u>

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

	<b>Al 30 de Setiembre de</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Saldo inicial	323,847	1,309,318
Adición de obligaciones financieras	82,963	191,823
Amortización de préstamos bancarios	(11,560)	(733,478)
Amortización de pagarés	(72,166)	(90,669)
Amortización de arrendamientos	-	(5,451)
Amortización de bonos	-	(615)
Transferencia de deuda por Reorganización	-	(169,755)
Saldo final	<u>323,084</u>	<u>501,173</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 nueve meses finalizados el 30 de Setiembre del 2020 es 5.45% (la tasa de contribución estimada para el período de seis meses finalizado el 30 de Setiembre del 2019 fue del -28.33%). Esta disminución se debe principalmente a la deducción del ingreso por los dividendos percibidos y ajuste por el Impuesto a la renta corriente del 2019 y otros.

## 9 PATRIMONIO

### a) Capital Emitido y capital adicional

Al 30 de setiembre 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:

	Al 30 de Setiembre de 2020		Al 30 de Setiembre de 2019	
	Gastos de administración S/000	Gastos de ventas S/000	Gastos de administración S/000	Gastos de ventas S/000
Servicios prestados por terceros	13,328	6,169	27,080	14,338
Tributos	4,589	-	5,283	40
Depreciación	2,879	-	4,226	-
Cargas de personal	5,140	146	10,397	1,277
Cargas diversas de gestión	446	181	1,512	11
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	-	26,326	-	-
	<u>26,382</u>	<u>32,823</u>	<u>48,499</u>	<u>15,666</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 setiembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019, se presenta a continuación:

	<b>Venta de lotes y Macrolotes S/000</b>	<b>Otros S/000</b>	<b>Total S/000</b>
<b>Al 30 de Junio de 2020</b>			
Ingresos por venta y arrendamiento	200,103	23,443	223,546
Costo de venta y de servicios	<u>(79,521)</u>	<u>(22,321)</u>	<u>(101,842)</u>
Utilidad bruta de segmentos	<u>120,582</u>	<u>1,122</u>	<u>121,704</u>
Gastos de ventas	(32,344)	(479)	(32,823)
Gastos de administración	(12,675)	(13,707)	(26,382)
Otros ingresos y gastos	<u>(887)</u>	<u>(605)</u>	<u>(1,492)</u>
Utilidad de operación	<u>74,676</u>	<u>(13,670)</u>	<u>61,006</u>
Dividendos recibidos	-	48,408	48,408
Ingresos y gastos financieros	(13,437)	(18,534)	(31,971)
Cambio en el valor razonable de propiedad	(2,647)	-	(2,647)
Diferencia en cambio, neta	<u>(27,492)</u>	<u>(3,221)</u>	<u>(30,713)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>31,099</u>	<u>12,983</u>	<u>44,082</u>
<b>Al 30 de Junio de 2020</b>			
Activo corriente	298,384	34,958	333,342
Activo no corriente	<u>2,305,797</u>	<u>270,139</u>	<u>2,575,936</u>
Total activos de segmentos	<u>2,604,181</u>	<u>305,097</u>	<u>2,909,278</u>
Pasivo corriente	137,606	16,121	153,727
Pasivo no corriente	<u>683,919</u>	<u>80,126</u>	<u>764,045</u>
Total pasivos de segmentos	<u>821,525</u>	<u>96,247</u>	<u>917,772</u>

	Venta de lotes S/000	Arrendamiento de oficinas S/000	Otros S/000	Total S/000
<b>Al 30 de Setiembre de 2019</b>				
Ingresos por venta y arrendamiento	182,575	33,946	7,256	223,777
Costo de venta y de servicios	<u>(70,047)</u>	<u>(6,028)</u>	<u>-</u>	<u>(76,075)</u>
Utilidad bruta de segmentos	<u>112,528</u>	<u>27,918</u>	<u>7,256</u>	<u>147,702</u>
Gastos de ventas	(13,017)	(2,532)	(117)	(15,666)
Gastos de administración	(38,385)	(14,599)	4,485	(48,499)
Otros ingresos y gastos	<u>3,871</u>	<u>(322)</u>	<u>(5,483)</u>	<u>(1,934)</u>
Utilidad de operación	<u>64,997</u>	<u>10,465</u>	<u>6,141</u>	<u>81,603</u>
Dividendos recibidos	-	-	124,128	124,128
Ingresos y gastos financieros	(30,712)	(26,507)	(1,994)	(59,213)
Cambio en el valor razonable de propiedad	4,686	524	-	5,210
Diferencia en cambio, neta	<u>5,940</u>	<u>1,104</u>	<u>237</u>	<u>7,281</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>44,911</u>	<u>(14,414)</u>	<u>128,512</u>	<u>159,009</u>
<b>Al 30 de Junio de 2019</b>				
Activo corriente	321,110	59,704	12,761	393,575
Activo no corriente	<u>2,313,349</u>	<u>430,119</u>	<u>91,938</u>	<u>2,835,406</u>
Total activos de segmentos	<u>2,634,459</u>	<u>489,823</u>	<u>104,699</u>	<u>3,228,981</u>
Pasivo corriente	105,619	19,638	4,197	129,454
Pasivo no corriente	<u>934,532</u>	<u>173,757</u>	<u>37,140</u>	<u>1,145,429</u>
Total pasivos de segmentos	<u>1,040,151</u>	<u>193,395</u>	<u>41,337</u>	<u>1,274,883</u>

La Gerencia evalúa el desempeño de los segmentos operativos en base a la utilidad operativa. Al 30 de setiembre 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 nueve meses terminados el 30 de setiembre 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 setiembre de 2020, los ingresos acumulados de la división de urbanizaciones representan el 89.51% del total de ingresos (81.59% al 30 de setiembre de 2019)

### **15 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS**

Por los nueve meses terminados el 30 de setiembre 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 setiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

#### **b) Garantías –**

Al 30 de setiembre de 2020, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/3,442 miles (S/9,944 miles al 30 de setiembre 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 reorganización antes descrita entró en vigencia el 01 de octubre de 2020, fecha en la cual se transfirió el bloque patrimonial.