

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS 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. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS 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 consolidado intermedio condensado de situación financiera 30 de setiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019	3
Estado consolidado intermedio condensado de resultados por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 y 2019	4
Estado consolidado intermedio condensado de resultados integrales por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 y 2019	5
Estado consolidado intermedio condensado de cambios en el patrimonio por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 y 2019	6
Estado consolidado 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 consolidados intermedios condensados por los años terminados el 31 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2019 y por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 y 2019	8 - 19

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

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVOS

		Al 30 de Setiembre de	Al 31 de diciembre de
	Nota	2020 S/000	2019 S/000
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo		178,644	46,490
Cuentas por cobrar comerciales	3	227,664	258,566
Otras cuentas por cobrar		60,807	59,191
Inventarios	4	465,898	445,076
Gastos pagados por anticipado		4,333	2,769
Total activo corriente		<u>937,346</u>	<u>812,092</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales	3	528,796	512,948
Otras cuentas por cobrar		28,876	44,442
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	5	-	-
Inversiones financieras disponibles para la venta		1,549	1,549
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos		3,070	210,599
Plusvalía Mercantil		195,409	3,070
Propiedades y equipos		43,566	47,153
Propiedades de inversión	6	3,312,095	3,387,821
Activo por derecho en uso		12,619	13,635
Activos intangibles		8,777	10,097
Activo por impuesto a las ganancias diferido		-	-
Total activo no corriente		<u>4,134,757</u>	<u>4,231,314</u>
Total activos		<u><u>5,072,103</u></u>	<u><u>5,043,406</u></u>

PASIVO Y PATRIMONIO

		Al 30 de Setiembre de	Al 31 de diciembre de
	Nota	2020 S/000	2019 S/000
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	7	359,901	110,710
Cuentas por pagar comerciales		144,405	232,260
Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso		1,906	1,447
Otras cuentas por pagar		80,579	69,545
Ingresos diferidos		87,449	29,707
Total pasivo corriente		<u>674,240</u>	<u>443,669</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	7	1,279,611	1,246,334
Cuentas por pagar comerciales		97,950	198,625
Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso LP		12,399	12,342
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas		984	984
Ingresos diferidos		-	32,220
Impuesto a la renta diferido pasivo		526,354	559,471
Total pasivo no corriente		<u>1,917,298</u>	<u>2,049,976</u>
Total pasivo		<u>2,591,538</u>	<u>2,493,645</u>
Patrimonio			
Capital emitido	9	577,245	577,245
Capital adicional		507,736	507,736
Otras reservas de capital		101,647	79,277
Otras reservas		2,270	2,270
Resultados no realizados		(17,743)	(4,638)
Resultados acumulados		1,244,871	1,325,153
Patrimonio atribuible a los controladores de la Compañía		2,416,026	2,487,043
Participación no controlante		64,539	62,718
Total patrimonio		<u>2,480,565</u>	<u>2,549,761</u>
Total pasivos y patrimonio		<u><u>5,072,103</u></u>	<u><u>5,043,406</u></u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 19 forman parte de los estados financieros consolidados intermedios condensados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO DE RESULTADOS
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE 2020 Y 2019

	Nota	Por los nueve meses terminados	
		30 de Setiembre de	
		2020	2019
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes		161,128	166,725
Ingresos por venta de macrolotes		11,178	95
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales		74,378	89,667
Ingreso por venta de lotes industriales		11,741	14,569
Ingresos por administración de inmuebles		25,557	28,875
Intereses por Venta a Plazo		48,713	42,669
Total ingresos		332,695	342,600
Costo de venta de lotes	4	(84,735)	(85,499)
Costo de venta de macrolotes	4	(11,150)	(13)
Costo de arrendamiento y servicios		(7,486)	(34,616)
Costo de venta de lotes industriales		(7,869)	(10,099)
Costo de administración de inmuebles		(19,950)	(22,974)
Total costo de venta		(131,190)	(153,201)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		1,968	104,105
Utilidad bruta		203,473	293,504
Gastos de venta	10	(59,792)	(29,704)
Gastos de administración	10	(71,493)	(48,451)
Otros ingresos		254	15,513
Otros gastos		(3,198)	(10,848)
Utilidad operativa		69,244	220,014
Ingresos financieros		767	2,160
Gastos financieros		(76,776)	(81,034)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos		(5,061)	3,038
Diferencia en cambio, neta		(57,204)	(1,312)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		(69,030)	142,866
Gasto por impuesto a las ganancias		16,280	(35,192)
Utilidad del año		(52,750)	107,674
Utilidad atribuible a:			
Propietarios a la controlante		(57,927)	108,354
Participación no controlante		5,177	(680)
		(52,750)	107,674

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 19 forman parte de los estados financieros consolidados intermedios condensados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE 2020 Y 2019

	Por los nueve meses terminados el 30 de Setiembre de	
	2020	2019
	S/000	S/000
Utilidad del año	(52,750)	107,674
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	-	-
Otros resultados integrales	(13,105)	(5,505)
Resultado integral total del ejercicio, neto de impuestos	(65,855)	101,998
Resultados integrales atribuibles a:		
Propietarios de la Compañía	(71,032)	102,679
Participación no controlante	5,177	(682)
	(65,855)	101,997

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 19 forman parte de los estados financieros consolidados intermedios condensados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

**ESTADO CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE 2020 Y 2019**

	Por los nueve meses terminados el	
	30 de Setiembre de	
	2020	2019
	S/000	S/000
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION		
Cobranza y anticipos de clientes	307,262	369,725
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(272,425)	(173,186)
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	(38,294)	(33,187)
Pagos por intereses	(72,061)	(68,550)
Tributos	(46,010)	(68,669)
Intereses cobrados por venta a plazos	48,713	42,669
Otros cobros (pagos) de efectivo relativos a la actividad	(41,917)	(3,716)
Efectivo neto (aplicado a) proveniente de las actividades de operación	<u>(114,732)</u>	<u>66,691</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compra de propiedades y equipos	(2,062)	(9,410)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	-	-
Compra de activos intangibles	(836)	(391)
Compra de propiedades de inversión	(39,458)	(191,943)
Descapitalización de inversión en negocio conjunto	8,500	4,140
Compra de Participaciones en Negocios Conjuntos	-	(6,636)
Dividendos recibidos de inversiones disponibles para la venta	1,630	-
Efectivo neto proveniente de (aplicado a) las actividades de inversión	<u>(32,226)</u>	<u>(204,240)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de obligaciones financieras	503,024	948,966
Pago de obligaciones financieras	(220,555)	(935,728)
Dividendos pagados	(3,357)	(33,113)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>279,112</u>	<u>(19,875)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	132,154	(157,424)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	46,490	244,391
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>178,644</u>	<u>86,967</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 19 forman parte de los estados financieros consolidados intermedios condensados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO INTERMEDIO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE 2020 Y 2019

Atribuible a la participación controlante de la Compañía

	Capital emitido	Capital adicional	Otras Reservas	Reserva legal	Resultados no realizados	Resultados acumulados	Total	Participación no controlante	Total
	S/	S/	S/	S/	S/	S/	S/		S/
Saldos al 1 de enero de 2019	577,245	507,736	2,270	60,997	(512)	1,188,275	2,336,011	69,371	2,405,382
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	108,354	108,354	(681)	107,673
Constitución de reserva legal	-	-	-	3,140	-	(3,140)	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(25,976)	(25,976)	(7,137)	(33,113)
Aporte de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efecto acumulado de Cambios en Políticas Contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en valor de activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	-5,675	-	-5,675	-	(5,675)
Otros	-	-	-	-	-	(168)	(168)	4	(164)
Saldos al 30 de setiembre de 2019	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>64,137</u>	<u>-6,187</u>	<u>1,267,346</u>	<u>2,412,547</u>	<u>61,557</u>	<u>2,474,103</u>
Saldos al 1 de enero de 2020	577,245	507,736	2,270	79,277	(4,638)	1,325,153	2,487,043	62,719	2,549,762
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	(57,927)	(57,927)	5,177	-52,750
Constitución de reserva legal	-	-	-	22,661	-	(22,661)	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(3,357)	-3,357
Aporte de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efecto acumulado de Cambios en Políticas Contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en valor de activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	(13,105)	-	(13,105)	-	(13,105)
Otros	-	-	-	(291)	-	306	15	-	15
Saldos al 30 de setiembre de 2020	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>101,647</u>	<u>(17,743)</u>	<u>1,244,871</u>	<u>2,416,026</u>	<u>64,539</u>	<u>2,480,565</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 19 forman parte de los estados financieros consolidados intermedios condensados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS 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 INFORMACION GENERAL

a) Constitución y operaciones -

Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante la Compañía o la Matriz) 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 y cotiza sus acciones en la Bolsa de Valores de Lima.

La Compañía es la empresa "holding" del Grupo Centenario (en adelante el Grupo) y se dedica al desarrollo urbano e industrial 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, arrendamiento de oficinas, arrendamiento de locales comerciales y otros.

b) Aprobación de los estados financieros consolidados -

Los estados financieros consolidados intermedios condensados 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 setiembre del presente.

El 15 de setiembre 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

El Grupo mantiene actividades inmobiliarias, que operan tanto en la ciudad de Lima como en diversas provincias y el arrendamiento de inmuebles de su propiedad destinados al uso de oficinas y locales comerciales.

Las actividades del Grupo comprenden principalmente los siguientes segmentos:

a) Desarrollo Urbano -

Comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales, principalmente, en los sectores socio económicos C y D. El Grupo 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 2019, el Grupo tiene proyectos en los distritos de Carabaylo, Santa Clara y provincias tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo y Tacna. Asimismo, el Grupo posee bancos de tierras industriales ubicados en el distrito de Lurín, para el desarrollo de una ciudad industrial que comprende un desarrollo integral de lotes industriales, zonas comerciales, almacenes, entre otros.

b) Renta Inmobiliaria -

Comprende el desarrollo y arrendamiento de edificios de oficinas y locales comerciales. El Grupo desarrolla edificios de oficinas "prime" ubicados en los distritos de San Isidro y Santiago de Surco en Lima, cuenta con tres complejos para el arrendamiento de oficinas, locales comerciales y estacionamientos, diseñados con los más altos estándares. El Grupo tiene 12 edificios de oficinas; en San Isidro tiene las torres de oficinas del Centro Camino Real y del Centro Empresarial Real; y, en Santiago de Surco, el Centro de Negocios Cronos.

En el Callao, el Grupo posee el Centro Comercial Minka, ciudad comercial que incluye el retail moderno, zonas de entretenimiento y un mercado tradicional. El Grupo cuenta con el proyecto del relanzamiento del Centro Comercial Camino Real situado en Lima, conformado por locales comerciales, el cual se encuentra en proceso de obtención de permisos municipales. Nuevas Inversiones Centro Camino Real S.A. será la propietaria y se encargará de la administración y gestión del mencionado centro comercial.

3 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Este rubro comprende:

	Al 30 de setiembre de 2020 S/000	Al 31 de diciembre de 2019 S/000
Cuentas por cobrar por venta de terrenos	774,163	762,777
Cuentas por cobrar a arrendatarios	35,628	27,464
Cuentas por cobrar relacionadas	502	535
	<u>810,293</u>	<u>790,776</u>
Estimación pérdida esperada de cuentas por cobrar	(53,833)	(19,262)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>756,460</u>	<u>771,514</u>
Porción corriente	227,664	258,566
Porción no corriente	528,796	512,948
	<u>756,460</u>	<u>771,514</u>

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

	Al 30 de setiembre 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	5,913		5,913	13,925		13,925
Vencidas			-	-		
De 1 a 180 días	15,883		15,883	2,281	61	2,342
Mayores a 180 días	12,004	1,828	13,832	11,018	179	11,197
	<u>33,800</u>	<u>1,828</u>	<u>35,628</u>	<u>27,224</u>	<u>240</u>	<u>27,464</u>

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

	Al 30 de setiembre de 2020	Al 30 de setiembre de 2019
	S/000	S/000
Saldo inicial	19,262	28,045
Efecto reconocimiento pérdida esperada	34,548	(4,219)
Recuperos	(113)	90
Otros	135	(445)
Saldo Final	<u>53,832</u>	<u>23,471</u>

El gasto de provisión por pérdida esperada (NIIF 9), se incrementó en S/ 32.93 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 4.5% en Dic-19 a 16.2% 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:

	Al 30 de setiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
	S/000	S/000
Lotes de terrenos con habilitación urbana	149,683	386,334
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana	31,009	38,876
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana	115,423	-
Lotes Industriales	142,903	-
	<u>439,018</u>	<u>425,210</u>
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15	26,879	19,866
Inventarios neto	<u>465,898</u>	<u>445,076</u>

El movimiento de los inventarios es el siguiente:

	Al 30 de setiembre de	
	2020	2019
	S/000	S/000
Saldo inicial	445,076	456,688
Costos de habilitación urbana	27,551	54,680
Consumo de Provisión Cierre de Obra	(25,995)	(46,508)
Efectos de las Políticas Contables de NIIF 15	7,014	(13,762)
Costo de venta	(145,572)	(122,941)
Reingreso por Resoluciones de Ventas	51,823	41,105
Transferencia de Propiedades de Inversión	106,001	95,978
Saldo final	<u>465,898</u>	<u>465,240</u>

5 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Transacciones entre partes relacionadas –

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

	30 de Setiembre de	
	2020	2019
	S/000	S/000
Ingresos por venta de bienes y servicios:		
- Asociadas	1,631	1,607
- Negocios conjuntos	140	166

Los servicios que se prestan entre partes relacionadas se llevaron a cabo en términos de mercado como si los servicios se hubieran prestado con terceros.

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

	Al 30 de Setiembre 2020		Al 31 de diciembre 2019	
	Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar
	S/000	S/000	S/000	S/000
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales				
<u>Negocio conjunto:</u>				
Inversiones Real Once S.A.	33		120	
Paz Centenario S.A.	232	-	196	45
Villa Club S.A.	237	-	219	-
	<u>502</u>	<u>-</u>	<u>535</u>	<u>45</u>
	Al 30 de Setiembre 2020		Al 31 de diciembre 2019	
	Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar
	S/000	S/000	S/000	S/000
Otras cuentas por cobrar y por pagar				
<u>Negocio conjunto:</u>				
Villa Club S.A.	-	984	-	984
	<u>-</u>	<u>984</u>	<u>-</u>	<u>984</u>

Las operaciones con partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a las transacciones entre partes independientes. Los saldos pendientes no mantienen garantía. No se ha recibido u otorgado garantías a ninguna parte relacionada por los saldos por cobrar y por pagar.

6 PROPIEDADES DE INVERSION

Este rubro comprende:

	Al 30 de Setiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
	S/000	S/000
Urbanizaciones	467,036	581,968
Industrial	874,730	849,116
Oficinas	1,360,003	1,327,655
Centros comerciales	610,326	629,082
	<u>3,312,095</u>	<u>3,387,821</u>

El movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

	Al 30 de Setiembre de	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Saldo inicial	3,387,821	3,118,103
Compras de inmuebles	10,350	191,943
Costos incurridos por obras en curso	29,108	(54,956)
Transferencia a inventarios	(106,001)	(95,978)
Costo de venta de macrolotes	(11,150)	(13)
Cambios en el valor razonable	-	104,105
Saldo final	<u>3,312,095</u>	<u>3,252,759</u>

7 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Este rubro comprende:

	Total		Corriente		No Corriente	
	<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	1,155,897	1,079,853	59,686	23,906	1,096,211	1,055,947
Pagarés	290,965	77,999	290,965	78,000	-	-
Arrendamientos financieros	23,516	29,298	8,115	7,766	15,401	21,532
Bonos titulizados	169,133	169,893	1,134	1,038	167,999	168,855
	<u>1,639,512</u>	<u>1,357,043</u>	<u>359,901</u>	<u>110,710</u>	<u>1,279,611</u>	<u>1,246,334</u>

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

	Al 30 de setiembre de	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Saldo al 1 de enero	1,357,043	1,361,318
Adición de obligaciones financieras	503,024	948,966
Amortización de préstamos bancarios	(17,491)	(720,604)
Amortización de pagarés	(196,524)	(209,057)
Amortización de arrendamientos	(5,781)	(5,453)
Amortización de bonos	(759)	(614)
	<u>1,639,512</u>	<u>1,374,556</u>

8 IMPUESTO A LA RENTA

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 terminado el 30 de Setiembre de 2020 es de 23.58 % (la tasa tributaria estimada por el periodo terminado el 30 de Setiembre de 2019 fue de 24.63 %).

9 PATRIMONIO

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 (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		
	Costo por arrendamiento y servicio S/000	Gastos de administración S/000	Gastos de ventas S/000	Costo por arrendamiento y servicio S/000	Gastos de administración S/000	Gastos de ventas S/000
Servicios prestados por terceros	21,242	26,523	17,862	22,974	29,019	28,462
Cargas de personal	5,858	20,891	6,852	33,228	850	-
Tributos	-	11,000	27	-	9,467	-
Depreciación	-	10,545	-	-	6,213	-
Cargas diversas de gestión	336	2,533	503	1,388	2,902	1,242
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	-	-	34,548	-	-	-
	<u>27,436</u>	<u>71,493</u>	<u>59,792</u>	<u>57,590</u>	<u>48,451</u>	<u>29,704</u>

11 INFORMACION POR SEGMENTOS

El responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo es la persona o grupo de personas que asigna los recursos y evalúa el desempeño de los segmentos operativos del Grupo.

El Grupo 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 centros comerciales y otros.

Los segmentos operativos derivan sus ingresos principalmente de los ingresos de la venta de lotes urbanos e industriales y el alquiler de oficinas y centros comerciales. Todas las actividades empresariales y segmentos operativos del Grupo se presentan dentro de los segmentos determinados.

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

	Venta de lotes, macrolotes e industrial S/000	Arrendamiento de oficinas y centros comerciales S/000	Otros S/000	Total S/000
Al 30 de setiembre 2020				
Ingresos por venta y arrendamiento	239,768	92,840	87	332,695
Costo de venta y de servicios	(103,754)	(27,436)	-	(131,190)
	<u>136,014</u>	<u>65,404</u>	<u>87</u>	<u>201,505</u>
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	19,785	(17,817)	-	1,968
Utilidad bruta de segmentos	<u>155,799</u>	<u>47,587</u>	<u>87</u>	<u>203,473</u>
Gastos de ventas	(53,176)	(4,855)	(1,761)	(59,792)
Gastos de administración	(42,218)	(27,322)	(1,953)	(71,493)
Otros ingresos y gastos	(466)	(900)	(1,578)	-2,944
Utilidad de operación	<u>59,939</u>	<u>14,511</u>	<u>(5,205)</u>	<u>69,244</u>
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	(5,061)	(5,061)
Ingresos y gastos financieros	(40,239)	(35,795)	26	(76,009)
Diferencia en cambio, neta	(41,226)	(15,963)	(15)	(57,204)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>(21,526)</u>	<u>(37,247)</u>	<u>(10,255)</u>	<u>(69,030)</u>
Al 30 de setiembre 2020				
Activo corriente	675,530	261,571	242	937,346
Activo no corriente	2,979,853	1,153,823	1,070	4,134,757
Total activos de segmentos	<u>3,655,383</u>	<u>1,415,394</u>	<u>1,312</u>	<u>5,072,104</u>
Otros pasivo corriente	485,914	188,150	176	674,240
Otros pasivo no corriente	1,381,765	535,031	501	1,917,297
Total pasivos de segmentos	<u>1,867,677</u>	<u>723,181</u>	<u>678</u>	<u>2,591,537</u>

	Venta de lotes, macrolotes e industrial S/000	Arrendamiento de oficinas y centros comerciales S/000	Otros S/000	Total S/000
Al 30 de setiembre 2019				
Ingresos por venta y arrendamiento	229,257	113,343	-	342,600
Costo de venta y de servicios	(113,816)	(38,614)	(771)	(153,201)
	<u>115,441</u>	<u>74,729</u>	<u>(771)</u>	<u>189,399</u>
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	95,021	9,084	-	104,105
Utilidad bruta de segmentos	<u>210,462</u>	<u>83,813</u>	<u>(771)</u>	<u>293,504</u>
Gastos de ventas	(23,312)	(6,271)	(120)	(29,704)
Gastos de administración	(30,940)	(16,705)	(805)	(48,451)
Otros ingresos y gastos	5,245	(860)	280	4,665
Utilidad de operación	<u>161,454</u>	<u>59,976</u>	<u>(1,417)</u>	<u>220,014</u>
Ingresos por Inversiones Disponibles para la venta	-	-	3,038	3,038
Ingresos y gastos financieros	(42,715)	(33,903)	(2,256)	(78,874)
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	-	-	(1,312)	(1,312)
Diferencia en cambio, neta	-	-	-	-
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>118,739</u>	<u>26,073</u>	<u>(1,947)</u>	<u>142,866</u>
Al 30 de setiembre 2019				
Activo corriente	583,070	288,266	-	871,336
Activo no corriente	2,677,104	1,323,541	-	4,000,645
Total activos de segmentos	<u>3,260,174</u>	<u>1,611,807</u>	<u>-</u>	<u>4,871,981</u>
Otros pasivo corriente	345,767	170,944	-	516,711
Otros pasivo no corriente	1,258,817	622,350	-	1,881,167
Total pasivos de segmentos	<u>1,604,584</u>	<u>793,294</u>	<u>-</u>	<u>2,397,878</u>

La Gerencia evalúa el desempeño de los segmentos operativos en base a la utilidad antes de impuesto a las ganancias. Al 30 de setiembre de 2020 y 2019 no ha sido necesario presentar una conciliación de la información por segmentos.

12 UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad neta entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 30 de setiembre de 2020 y 2019:

	Al 30 de setiembre de	
	2020	2019
	S/000	S/000
Utilidad neta	<u>-57,927</u>	<u>108,354</u>
Promedio ponderado de acción común en circulación	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	<u>-0.100</u>	<u>0.213</u>

La Compañía no tiene transacciones con efecto diluyente, por lo que la utilidad básica por acción es a su vez su utilidad diluida por acción.

13 BASES DE PREPARACION

Los estados financieros separados intermedios condensados por el período de nueve meses terminados el 31 de setiembre de 2019 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.

14 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

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

Al preparar estos estados financieros consolidados intermedios condensados, los juicios significativos utilizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre sobre las estimaciones fueron los mismos que los aplicados a los estados financieros consolidados 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 el impuesto a la renta.

15 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 el mes de diciembre 2020. Por el período terminado 30 de setiembre de 2020, los ingresos acumulados de la división de urbanizaciones representan el 72.07% del total de ingresos (66.92% al 30 de setiembre de 2019)

16 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS

a) Contingencias –

30 de setiembre de 2020, el Grupo mantiene los siguientes litigios civiles en situación posible:

- Demanda de Martha Ravines Sotero De Moreno y Ricardo Moreno Alcántara, juicio de indemnización por US\$2,000 miles. La compañía ha encargado esta demanda a los asesores legales externos.
- Demanda de Jose Luis Dioses Alarcón, juicio de enriquecimiento indebido e indemnización por S/168 miles, se encuentra en etapa postulatoria. La compañía ha encargado esta demanda a los asesores legales externos.

Adicionalmente, la Compañía mantiene otros 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, oposición a la resolución de contrato y ofrecimiento de pago y consignación. La compañía ha encargado esta demanda a los asesores legales externos.

En opinión de la Gerencia de los asesores legales, estas demandas se deben resolver favorablemente a la Compañía, por lo no que es necesario registrar pasivos adicionales a los incluidos en la Nota 15, "Otras cuentas por pagar" 30 de setiembre de 2020 y 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/17,424 miles y US\$0.6 miles (S/16,373 miles y US\$3 miles al 30 de setiembre de 2019).

17 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.