

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 30 DE
SETIEMBRE DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020, Y POR LOS
NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y
2020

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS AÑOS
TERMINADOS AL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y POR LOS NUEVE
MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020

CONTENIDO

	Página
Estado separado intermedio condensado de situación financiera Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020	3
Estado separado intermedio condensado de resultados Por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y 2020	4
Estado separado intermedio condensado de resultados integrales Por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y 2020	5
Estado separado intermedio condensado de cambios en el patrimonio Por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y 2020	6
Estado separado intermedio condensado de flujos de efectivo Por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y 2020	7
Notas a los estados financieros separados intermedios condensados Por los años terminados al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 Y por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y 2020	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 setiembre de 2021 S/000	Al 31 de diciembre de 2020 S/000		Nota	Al 30 de setiembre de 2021 S/000	Al 31 de diciembre de 2020 S/000
Activo				Pasivo y patrimonio			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo		128,089	70,998	Otros pasivos financieros	14	65,800	96,357
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2	110,957	116,791	Cuentas por pagar comerciales		19,780	13,335
Otras cuentas por cobrar	3	21,257	13,843	Otras cuentas por pagar		17,067	15,127
Inventarios, neto	4	76,540	115,321	Ingresos diferidos		13,195	18,090
Gastos pagados por anticipado		651	547	Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso		2,036	1,935
Total activo corriente		337,494	317,500	Total pasivo corriente		117,877	144,844
Activo no corriente				Pasivo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	2	480,510	489,986	Otros pasivos financieros	14	173,461	222,817
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo		4,389	4,532	Otras cuentas por pagar a relacionadas	17	382,627	363,193
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	7	22,958	20,838	Cuentas por pagar comerciales de largo plazo		3,966	13,222
Inversiones financieras disponibles para la venta		1,210	1,694	Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso		3,894	4,544
Inversiones en subsidiarias y asociadas		1,927,467	1,927,467	Impuesto a la renta diferido pasivo		194,703	159,012
Propiedades y equipos, neto		4,348	6,426	Total pasivo no corriente		758,652	762,788
Propiedades de inversión	10	165,784	157,815	Total pasivo		876,530	907,632
Activos intangibles, neto		5,279	5,474	Patrimonio			
Activo por derecho en uso		4,616	5,756	Capital	9	577,245	577,245
Total activo no corriente		2,616,561	2,619,988	Capital adicional		507,736	507,736
Total activo		2,954,056	2,937,488	Reserva legal		88,784	80,364
				Otras reservas		(922)	(580)
				Resultados acumulados		904,682	865,091
				Total patrimonio		2,077,526	2,029,856
				Total pasivo y patrimonio		2,954,056	2,937,488

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 TRES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020

	Nota	2021 S/000	2020 S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales		244,113	203,585
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales		43,527	44,376
Ingresos por venta de macrolotes		-	11,178
Ingresos por asesoramiento administrativo		24,233	23,209
Otros ingresos operativos		8,939	6,231
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales		(115,606)	(65,034)
Total ingresos		205,206	223,545
Costo de venta de lotes residenciales	4	(108,310)	(105,215)
Costo de macrolotes		-	(11,150)
Costo por servicios		(22,914)	(22,322)
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales		59,959	36,845
Total costo de venta		(71,265)	(101,842)
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		7,969	(2,646)
Utilidad bruta		141,911	119,058
Gastos de venta	10	(5,927)	(32,823)
Gastos de administración	10	(19,284)	(26,382)
Otros ingresos		10,764	111
Otros gastos		(5,287)	(1,604)
Utilidad operativa		122,176	58,360
Ingresos financieros		8,858	2,851
Gastos financieros		(28,671)	(34,822)
Ingresos por dividendos		3,631	48,408
Diferencia en cambio, neta		(44,164)	(30,713)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		61,830	44,084
Gasto por impuesto a las ganancias		(13,820)	(2,405)
Utilidad neta		48,011	41,679
Utilidad neta por acción básica y diluida (en soles)		0.083	0.072
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 TRES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020**

	Por los tres meses	
	31 de Marzo de	
	2021	2020
	S/000	S/000
Utilidad del año	<u>48,011</u>	<u>41,679</u>
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	(341)	-
Resultado integral total del ejercicio, neto de impuestos	<u><u>47,669</u></u>	<u><u>41,679</u></u>

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

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

**ESTADO SEPARADO INTERMEDIO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS TRES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020**

	<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
Saldos al 1 de enero de 2020	577,245	507,736	62,617	-683	802,910	1,949,826
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	41,679	41,679
Saldos al 30 de Setiembre de 2020	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>62,617</u>	<u>(683)</u>	<u>844,589</u>	<u>1,991,505</u>
Saldos al 1 de enero de 2021	577,245	507,736	80,364	(580)	865,091	2,029,856
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	48,011	48,011
Constitución de reserva legal			8,420		-8,420	
Cambio en el valor de activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	(341)	-	(341)
Saldos al 30 de Setiembre de 2021	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>88,784</u>	<u>(921)</u>	<u>904,682</u>	<u>2,077,526</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 TRES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020**

	Por los tres meses terminados el 30 de Setiembre de	
	2021	2020
	S/000	S/000
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION		
Cobranza y anticipos de clientes	176,192	144,849
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(33,450)	(82,455)
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	(16,788)	(18,798)
Pagos por intereses	(12,726)	(16,131)
Devolución (Pago) de tributos	13,742	(20,647)
Intereses cobrados por venta a plazos	45,986	44,610
Dividendos recibidos	3,631	48,408
Otros cobranzas (pagos) de efectivos relativos a la actividad	(31,991)	26,166
Efectivo neto (aplicado a) proveniente de las actividades de operación	<u>144,596</u>	<u>126,002</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION		
Préstamos otorgados a relacionadas	-	(34,169)
Cobranza de los préstamos otorgados a relacionadas	-	64,100
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas	-	10,147
Compra de propiedades y equipos	(598)	(253)
Compra de activos intangibles	(1,297)	(112)
Compra de propiedades de inversión	-	(66)
Aporte en inversiones subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	-	679
Otras cobranzas de efectivo relativos a la actividad	-	-
Efectivo neto proveniente de (aplicado a) las actividades de inversión	<u>(1,895)</u>	<u>40,326</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de obligaciones financieras	13,000	82,963
Pago de obligaciones financieras	(92,233)	(83,726)
Pagos de los préstamos recibidos de relacionadas	-	(117,945)
Pago de intereses por préstamos recibidos de empresas relacionadas	(5,915)	(24,573)
Pagos por intereses arrendamiento	(204)	-
Pagos por arrendamiento	(258)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>(85,610)</u>	<u>(143,281)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	57,091	23,047
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	70,998	5,074
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>128,089</u>	<u>28,122</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 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020, Y POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020

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 12 subsidiarias, 1 asociada y 3 negocios conjuntos (12 subsidiarias, 1 asociada y 3 negocios conjuntos en el 2020), 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 2021, 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 el 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.

El 19 de febrero de 2021, se publicó el Decreto Supremo N°009-2021, en el cual señala la prórroga del estado de emergencia sanitaria a partir del 7 de marzo de 2021 por un plazo de 180 días calendarios con la finalidad de continuar con las acciones de prevención, control y atención de salud para la protección de la población en todo el país.

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 2021 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 administración a las otras empresas del Grupo Centenario.

Al 30 de setiembre de 2021 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 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Compañía tiene proyectos en Lima y provincias tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo y Tacna.

3 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Este rubro comprende:

	Al 30 de Setiembre de 2021 <u>S/000</u>	Al 31 de diciembre de 2020 <u>S/000</u>
Cuentas por cobrar por ventas de lotes residenciales	595,092	618,817
Cuentas por cobrar a arrendatarios	713	569
Cuentas por cobrar relacionadas	2,549	4,880
	<u>598,354</u>	<u>624,266</u>
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar	(6,887)	(17,489)
	<u>591,467</u>	<u>606,777</u>
Por plazo -		
Porción corriente	110,957	116,791
Porción no corriente	480,510	489,986
	<u>591,467</u>	<u>606,777</u>

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

	<u>Al 30 de Setiembre de 2021</u>			<u>Al 31 de diciembre de 2020</u>		
	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
Vencidas						
Mayores a 180 días	516	197	713	370	199	569
	<u>516</u>	<u>197</u>	<u>713</u>	<u>370</u>	<u>199</u>	<u>569</u>

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

	Al 30 de Setiembre de 2021	Al 30 de Setiembre de 2020
	S/000	S/000
Saldo inicial	17,489	10,193
Efecto reconocimiento de pérdida esperada	-	26,326
Recupero	(10,691)	(21)
Otros	89	53
Saldo final	<u>6,887</u>	<u>36,551</u>

El saldo de provisión por pérdida esperada (NIIF 9), se revirtió en S/ 10.74 MM entre el período de Dic-20 y Set-21. Esto relacionado a la resolución de cuentas por cobrar que pasaron a ser incobrables durante la cuarentena nacional por COVID-19, así como por una mejor cobranza de la cartera morosa. Las cuentas por cobrar con un atraso de pagos mayor a 90 días, paso de representar 9.4% del portafolio en Dic-20, a ser 6.6% en Set-21. La compañía espera que, en la medida que las reprogramaciones realizadas se continúen cobrando y las resoluciones de financiamientos en mora se den en tiempo adecuado, el saldo de provisión por pérdida esperada disminuya en 61% a fines del 2021, respecto a inicios de año.

4 INVENTARIOS

Este rubro comprende:

	Al 30 de Setiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
	S/000	S/000
Lotes de terrenos culminados en su habilitación urbana	72,079	79,152
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana	-	20,346
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana	-	8,375
Más		
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15	4,461	7,447
Inventarios neto	<u>76,540</u>	<u>115,321</u>

El movimiento de los inventarios, es el siguiente:

	Al 30 de 2021	Setiembre de 2020
	S/000	S/000
Saldo inicial	115,321	217,585
Costo de venta de lotes	(105,324)	(105,215)
Reingreso por resoluciones de ventas	59,959	36,845
Costos de habilitación urbana	9,570	(3,609)
Efecto de Políticas Contables NIIF -15	(2,986)	-
Transferencia de propiedades de inversión	-	51,052
Saldo final	<u>76,540</u>	<u>196,658</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>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Comisión por administración de inmuebles	(214)	(177)
Gestión de Activos	(3,009)	(5,340)
Gastos financieros por préstamos entre relacionadas	(15,998)	(18,560)
Alquileres de inmuebles	(1,496)	(1,495)
Dividendos de asociadas y subsidiarias	3,631	48,408
Intereses por préstamos	746	2,576
Asesoramiento administrativo	24,233	23,209

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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2021</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>
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales				
<u>Subsidiarias</u>				
Centenario Desarrollo Urbano S.A.	807	-	779	-
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C	90	-	250	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	-	-	1,034	-
Inmobiliaria San Silvestre S.A	14	-	54	-
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	-	158	-	137
Multimercados Zonales S.A.	568	-	1,704	-
Centenario Hoteles S.A.C	273	-	14	-
Mz-Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	11	-	3	-
Promocion Inmobiliaria del Sur S.A.	280	-	422	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	46	-	98	-
Interamerica de Comercio S.A..	5	-	2	-
Patrimonio en Fideicomiso San Isidro	9	-	75	-
<u>Negocio conjunto:</u>				
Paz Centenario S.A.	-	12	194	-
Inversiones Real Once S.A.	59	-	12	-
Villa Club S.A	388	-	239	-
	<u>2,549</u>	<u>170</u>	<u>4,880</u>	<u>137</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 Setiembre de 2021		Al 31 de diciembre de 2020	
	Por cobrar S/000	Por pagar S/000	Por cobrar S/000	Por pagar S/000
Otras cuentas por cobrar y por pagar				
<u>Subsidiarias</u>				
Promocion Inmobiliaria del Sur S.A.C.	-	265,148	-	251,116
Multimercados Zonales S.A.C.	-	114,676	-	108,941
Mz-Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	-	1,542	-	1,302
Centenario Desarrollo Urbano S.A.	7,860	-	6,566	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C	11,222	-	10,917	-
Inversiones Nueva Metropoli S.A..	158	-	158	-
Centenario Hoteles S.A.C	3,718	-	3,197	-
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	-	-	-	-
Interamerica de Comercio S.A.	-	1,008	-	851
<u>Negocio conjunto:</u>				
Villa Club S.A	-	254	-	984
	<u>22,958</u>	<u>382,627</u>	<u>20,838</u>	<u>363,193</u>

6 PROPIEDADES DE INVERSION

Este rubro comprende:

	Al 30 de Setiembre de 2021 S/000	Al 31 de diciembre de 2020 S/000
Oficinas	119,077	115,096
Urbanizaciones	46,708	42,719
	<u>165,784</u>	<u>157,815</u>

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

	Al 30 de Setiembre de 2021 S/000	Al 30 de Setiembre de 2020 S/000
Saldo inicial	157,815	223,075
Costos incurridos en obras en curso	-	66
Cambios en el valor razonable	7,969	(2,646)
Transferencia por aporte a subsidiaria	-	-
Transferencia a inventarios	-	(51,052)
Costo de venta de macrolotes	-	(11,150)
Saldo final	<u>165,784</u>	<u>158,292</u>

7 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Este rubro comprende:

	<u>Total</u>		<u>Corriente</u>		<u>No Corriente</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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	225,897	263,665	52,435	40,848	173,462	222,817
Pagarés	12,408	53,872	12,408	53,872	-	-
Intereses por pagar	956	1,637	956	1,637		
	<u>239,261</u>	<u>319,174</u>	<u>65,799</u>	<u>96,357</u>	<u>173,462</u>	<u>222,817</u>

A continuación mostramos el movimiento por los meses terminados al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	<u>Al 30 de</u>	<u>Al 31 de</u>
	<u>Setiembre de</u>	<u>diciembre de</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Saldo inicial	319,174	326,144
Adición de obligaciones financieras	13,000	100,485
Amortización de préstamos bancarios	(37,769)	(21,704)
Amortización de pagarés	(54,464)	(85,091)
Intereses devengados	12,045	20,152
Intereses pagados	(12,726)	(20,812)
Saldo final	<u>239,261</u>	<u>319,174</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 2021 es 21.49% (la tasa de contribución estimada para el período de nueve meses finalizado el 30 de Setiembre del 2020 fue del 5.45%). Esta variación se debe principalmente a la deducción del ingreso por los dividendos percibidos y por los ajustes del impuesto a la renta IR 2015, 2017, 2018 y 2020.

9 PATRIMONIO

a) Capital Emitido y capital adicional

Al 30 de setiembre de 2021, 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 2020) acciones comunes cuyo valor nominal es de S/1.00 cada una.

10 GASTOS POR NATURALEZA

Este rubro comprende:

	Al 30 de Setiembre de 2021		Al 30 de Setiembre de 2020	
	Gastos de administración S/000	Gastos de venta S/000	Gastos de administración S/000	Gastos de ventas S/000
Servicios prestados por terceros	7,887	5,623	13,328	6,169
Cargas de personal	5,124	210	5,140	146
Tributos	2,784	21	4,589	-
Depreciación	951	-	2,879	-
Amortización	154	-	-	-
Depreciación de derecho de uso	1,427	-	-	-
Cargas diversas de gestión	957	75	446	181
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	-	-	-	26,326
	<u>19,284</u>	<u>5,928</u>	<u>26,382</u>	<u>32,823</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 2021 y 30 de setiembre de 2020, se presenta a continuación:

	Venta de lotes S/000	Otros S/000	Total S/000
Al 30 de Setiembre de 2021			
Ingresos por venta y arrendamiento	180,847	24,359	205,206
Costo de venta y de servicios	<u>(48,351)</u>	<u>(22,914)</u>	<u>(71,265)</u>
Utilidad bruta de segmentos	<u>132,496</u>	<u>1,445</u>	<u>133,941</u>
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	3,989	3,980	7,969
Gastos de ventas	(4,708)	(1,219)	(5,928)
Gastos de administración	(5,767)	(13,517)	(19,284)
Otros ingresos y gastos	5,980	(502)	5,478
Utilidad de operación	<u>131,990</u>	<u>(9,814)</u>	<u>122,176</u>
Dividendos recibidos	-	3,631	3,631
Ingresos y gastos financieros	(3,809)	(16,004)	(19,813)
Diferencia en cambio, neta	(740)	(43,424)	(44,164)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>127,441</u>	<u>(65,611)</u>	<u>61,830</u>

Al 30 de Setiembre de 2021

Activo corriente	297,432	40,062	337,494
Activo no corriente	<u>2,305,958</u>	<u>310,603</u>	<u>2,616,561</u>
Total activos de segmentos	<u>2,603,390</u>	<u>350,666</u>	<u>2,954,056</u>
Pasivo corriente	103,885	13,992	117,877
Pasivo no corriente	<u>668,595</u>	<u>90,057</u>	<u>758,652</u>
Total pasivos de segmentos	<u>772,480</u>	<u>104,050</u>	<u>876,530</u>

	Venta de lotes	Otros	Total
	S/000	S/000	S/000
Al 30 de setiembre de 2020			
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>
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	-	-	-
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>

Al 30 de setiembre de 2020

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>

La Gerencia evalúa el desempeño de los segmentos operativos en base a la utilidad operativa. Al 30 de setiembre de 2021 y al 30 de setiembre de 2020 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 2021 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 2020, 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 2020, 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 2021. Por el período terminado al 30 de setiembre de 2021, los ingresos acumulados de la división de urbanizaciones representan el 88.13% del total de ingresos (89.51% al 30 de setiembre de 2020)

15 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS

Por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 se presentan la siguiente información;

a) Contingencias –

Al 30 de setiembre de 2021 y diciembre de 2020, la Gerencia de la Compañía y los asesores legales consideran que no mantienen litigios en situación posible que pueda generar alguna contingencia futura para la Compañía.

b) Garantías –

Al 30 de setiembre de 2021, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/ 15 miles (S/1,398 miles al 31 de diciembre de 2020).

16 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Entre el 30 de setiembre de 2021 y la fecha de aprobación de estos estados financieros separados intermedios condensados, no han ocurrido eventos posteriores que requieran ser revelados en notas a los estados financieros separados intermedios condensados.