

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE MARZO DE
2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y POR LOS TRES MESES
TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE MARZO DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020, Y POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020

CONTENIDO	Página
Estado consolidado intermedio condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020	3
Estado consolidado intermedio condensado de resultados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020	4
Estado consolidado intermedio condensado de resultados integrales por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020	5
Estado consolidado intermedio condensado de cambios en el patrimonio por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020	6
Estado consolidado intermedio condensado de flujos de efectivo por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020	7
Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados por los años terminados el 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020	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 31 de Marzo de	Al 31 de diciembre de
Nota		2021	2020
		S/000	S/000
Activo corriente			
		209,572	228,820
		298,823	290,454
		60,348	55,236
		305,223	344,455
		5,990	3,745
		<u>879,956</u>	<u>922,710</u>
Activo no corriente			
		625,530	627,856
		29,278	28,668
		-	-
		-	-
		1,210	1,694
		188,766	190,424
		-	-
		41,288	42,182
		3,561,862	3,360,734
		14,051	12,090
		8,601	9,201
		5,079	7,169
		<u>4,475,665</u>	<u>4,280,018</u>
Total activos		<u>5,355,621</u>	<u>5,202,728</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

		Al 31 de Marzo de	Al 31 de diciembre de
Nota		2021	2020
		S/000	S/000
Pasivo corriente			
		442,335	396,070
		169,362	167,370
		11	-
		1,642	1,528
		72,454	84,334
		39,729	44,372
		<u>725,533</u>	<u>693,674</u>
Pasivo no corriente			
		1,214,425	1,240,497
		158,198	93,018
		14,474	12,109
		984	984
		-	-
		605,687	580,947
		<u>1,993,768</u>	<u>1,927,555</u>
		<u>2,719,301</u>	<u>2,621,229</u>
Patrimonio			
		577,245	577,245
		507,736	507,736
		125,382	125,382
		2,270	2,270
		(11,980)	(16,235)
		1,363,337	1,316,247
		2,563,990	2,512,645
		72,330	68,854
		<u>2,636,320</u>	<u>2,581,499</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>5,355,621</u>	<u>5,202,728</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 TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2021 Y 2020

	Nota	Por los seis meses terminados el	
		31 de Marzo de	
		2021	2020
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales		69,533	45,862
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales		25,282	26,816
Ingreso por venta de lotes industriales		23,672	2,658
Ingresos por administración de inmuebles		8,169	9,746
Ingresos por intereses de venta de lotes		17,613	15,965
Otros ingresos operativos		41	57
Total ingresos		144,309	101,104
Costo de venta de lotes residenciales	4	(29,393)	(21,675)
Costo de venta de macrolotes	4	-	-
Costo de arrendamiento y servicios		(2,671)	(5,893)
Costo de venta de lotes industriales		(14,754)	(1,292)
Costo de administración de inmuebles		(6,371)	(8,017)
Total costo de venta		(53,189)	(36,877)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		70,539	-
Utilidad bruta		161,660	64,227
Gastos de venta	10	(18,435)	(8,880)
Gastos de administración	10	(24,527)	(25,486)
Otros ingresos		414	1,454
Otros gastos		(4,569)	(1,177)
Utilidad operativa		114,542	30,139
Ingresos financieros		6,769	217
Gastos financieros		(24,504)	(27,433)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos		(1,659)	(202)
Diferencia en cambio, neta		(29,618)	(23,285)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		65,530	(20,564)
Gasto por impuesto a las ganancias		-15,405	5,910
Utilidad del año		50,125	-14,654
Utilidad atribuible a:			
Propietarios a la controlante		46,648	-15,524
Participación no controlante		3,477	870
		50,125	-14,654

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 TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2021 Y 2020

	Por los seis meses terminados el 31 de marzo de	
	2021 S/000	2020 S/000
Utilidad del año	50,125	(14,654)
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	(341)	-
Resultado integral total del ejercicio, neto de impuestos	4,596	(12,403)
Resultados integrales atribuibles a:		
Propietarios de la Compañía	50,903	(27,927)
Participación no controlante	3,477	870
	54,380	(27,057)

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 TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2021 Y 2020

Atribuible a la participación controlante de la Compañía

	Capital emitido S/	Capital adicional S/	Otras Reservas S/	Reserva legal S/	Resultados no realizados S/	Resultados acumulados S/	Total S/	Participación no controlante	Total S/
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	-	-	-	-	-	-15,524	-15,524	870	-14,654
Constitución de reserva legal	-	-	-	3,140	-	(3,140)	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aporte de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efecto acumulado de Cambios en Políticas Contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en valor de activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	-12,402	-	-12,402	-	(12,402)
Otros	-	-	-	-291	-	291	-	-	-
Saldos al 31 de marzo de 2020	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>82,126</u>	<u>-17,040</u>	<u>1,306,780</u>	<u>2,459,117</u>	<u>63,589</u>	<u>2,522,706</u>
Saldos al 1 de enero de 2021	577,245	507,736	2,270	125,382	(16,235)	1,316,247	2,512,645	68,854	2,581,499
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	46,648	46,648	3,476	50,124
Constitución de reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	-	-	-	-	4,596	-	4,596	-	4,596
Cambios en valor de activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	(341)	-	(341)	-	-341
Otros	-	-	-	-	-	442	442	-	442
Saldos al 31 de marzo de 2021	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>125,382</u>	<u>(11,980)</u>	<u>1,363,337</u>	<u>2,563,991</u>	<u>72,330</u>	<u>2,636,320</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 FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2021 Y 2020**

	Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de	
	2021	2020
	S/000	S/000
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION		
Cobranza y anticipos de clientes	148,587	109,279
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(28,020)	(141,029)
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	(15,429)	(16,229)
Pagos por intereses	(36,121)	(28,848)
Tributos	(1,875)	(24,084)
Intereses cobrados por venta a plazos	50,793	15,965
Otros cobros (pagos) de efectivo relativos a la actividad	6,656	(12,151)
Efectivo neto (aplicado a) proveniente de las actividades de operación	<u>124,591</u>	<u>(97,097)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compra de propiedades y equipos	(936)	(1,724)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	29	-
Compra de activos intangibles	(238)	(359)
Compra de propiedades de inversión	(133,069)	(17,753)
Descapitalización de inversión en negocio conjunto		8,500
Dividendos recibidos de inversiones disponibles para la venta		1,630
Pago de intereses de arrendamientos	(227)	
Otras cobros (pagos) de efectivo relativos a la actividad	(671)	-
Efectivo neto proveniente de (aplicado a) las actividades de inversión	<u>(135,112)</u>	<u>(9,706)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de obligaciones financieras	55,000	258,957
Pago de obligaciones financieras	(63,727)	(28,131)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>(8,727)</u>	<u>230,826</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	(19,248)	124,023
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	228,820	46,490
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>209,572</u>	<u>170,512</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 31 DE MARZO DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020, Y POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020

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 2020), 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 31 de marzo 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 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 31 de marzo 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

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 31 de marzo de 2021 y 2020, el Grupo tiene proyectos en los distritos de Carabayllo, 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 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
	S/000	S/000
Cuentas por cobrar por venta de terrenos	930,725	920,892
Cuentas por cobrar a arrendatarios	27,521	26,902
Cuentas por cobrar relacionadas	284	488
	<u>958,530</u>	<u>948,282</u>
Estimación pérdida esperada de cuentas por cobrar	(34,177)	(29,971)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>924,353</u>	<u>918,310</u>
Porción corriente	298,823	290,454
Porción no corriente	<u>625,530</u>	<u>627,856</u>
	<u>924,353</u>	<u>918,310</u>

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

	Al 31 de marzo de 2021			Al 31 de diciembre de 2020		
	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	4,468		4,468	5,932	-	5,932
Vencidas			-			
De 1 a 180 días	10,957	107	11,064	10,568	107	10,675
Mayores a 180 días	10,903	1,086	11,989	10,004	291	10,295
	<u>26,329</u>	<u>1,193</u>	<u>27,521</u>	<u>26,504</u>	<u>398</u>	<u>26,902</u>

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de marzo de 2020
	S/000	S/000
Saldo inicial	29,971	19,253
Efecto reconocimiento pérdida esperada	4,518	-
Recuperos	(345)	(1,448)
Otros	33	75
Saldo Final	<u>34,177</u>	<u>17,880</u>

El gasto de provisión por pérdida esperada (NIIF 9), se revirtió en S/ 4.41 MM entre el período de Dic-20 y Mar-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 efecto de cobranza. El portafolio de cuentas por cobrar con un atraso de pagos mayor a 90 días paso de representar 10.5% en Dic-20 a 9.7% en Mar-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 gasto de provisión por pérdida esperada disminuya en 36% a fines del 2021, respecto a inicios de año.

4 INVENTARIOS

Este rubro comprende:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
	S/000	S/000
Lotes de terrenos con habilitación urbana	98,472	119,369
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana	11,605	11,594
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana	93,365	89,952
Lotes Industriales	95,808	109,934
	299,251	330,850
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15	5,972	13,605
Inventarios neto	305,223	344,455

El movimiento de los inventarios es el siguiente:

	Al 31 de marzo de	
	2021	2020
	S/000	S/000
Saldo inicial	344,455	445,076
Costos de habilitación urbana	6,763	14,511
Consumo de Provisión Cierre de Obra	(5,819)	(16,410)
Efectos de las Políticas Contables de NIIF 15	(22,933)	727
Reingreso por Resoluciones de Ventas	45,991	17,568
Costo de venta	(65,714)	(41,262)
Transferencia de Propiedades de Inversión	2,480	77,154
Saldo final	305,223	497,364

5 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Transacciones entre partes relacionadas –

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

	31 de marzo de	
	2021	2020
	S/000	S/000
Ingresos por venta de bienes y servicios:		
- Negocios conjuntos	41	58

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 31 de marzo 2021		Al 31 de diciembre 2020	
	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>				
Villa Club S.A.	248	-	239	-
Paz Centenario S.A.	9	-	202	-
Inversiones Real Once S.A.	27	-	47	-
	<u>284</u>	<u>-</u>	<u>488</u>	<u>-</u>

	Al 31 de marzo 2021		Al 31 de diciembre 2020	
	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 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
	S/000	S/000
Urbanizaciones	589,941	467,168
Industrial	909,142	874,113
Oficinas	1,444,944	1,406,343
Centros comerciales	<u>617,835</u>	<u>613,110</u>
	<u>3,561,862</u>	<u>3,360,734</u>

El movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

	Al 31 de marzo de	
	2021	2020
	S/000	S/000
Saldo inicial	3,360,734	3,387,821
Compras de inmuebles	122,574	5,489
Costos incurridos por obras en curso	10,495	12,264
Transferencia a inventarios	(2,480)	(77,154)
Saldo final	<u>3,561,862</u>	<u>3,328,419</u>

7 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Este rubro comprende:

	Total		Corriente		No Corriente	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Préstamos bancarios	1,172,141	1,154,341	136,247	94,845	1,035,894	1,059,496
Pagarés	296,530	291,839	296,530	291,840	-	-
Arrendamientos financieros	19,518	21,532	8,357	8,235	11,161	13,297
Bonos titulizados	168,572	168,853	1,201	1,149	167,371	167,704
	<u>1,656,761</u>	<u>1,636,566</u>	<u>442,335</u>	<u>396,069</u>	<u>1,214,425</u>	<u>1,240,497</u>

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Saldo al 1 de enero	1,636,566	1,357,044
Adición de obligaciones financieras	93,000	574,092
Amortización de préstamos bancarios	(6,149)	(35,040)
Amortización de pagarés	(93,000)	(250,725)
Amortización de arrendamientos	(2,014)	(7,766)
Amortización de bonos	(288)	(1,039)
Otros	28,646	-
	<u>1,656,761</u>	<u>1,636,566</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 31 de Marzo de 2021 es de 23.51 % (la tasa tributaria estimada por el periodo terminado el 31 de Marzo de 2020 fue de 28.74%).

9 PATRIMONIO

Al 31 de marzo 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 (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 31 de marzo de 2021			Al 31 de marzo de 2020		
	Costo de arrendamiento y servicios S/000	Gastos de administración S/000	Gastos de venta S/000	Costo por arrendamiento y servicio S/000	Gastos de administración S/000	Gastos de ventas S/000
Servicios prestados por terceros	6,597	7,152	9,526	8,929	10,147	5,839
Cargas de personal	2,407	9,717	4,206	4,791	8,140	2,708
Tributos	-	3,244	83	-	3,390	167
Depreciación	-	1,828	-	-	1,866	-
Amortización	-	837	-	-	720	-
Depreciación activos por derecho de uso	-	498	-	-	518	-
Cargas diversas de gestión	38	1,252	104	191	706	167
Estimación de pérdida de cobranza dudosa	-	-	4,518	-	-	-
	<u>9,042</u>	<u>24,527</u>	<u>18,435</u>	<u>13,910</u>	<u>25,486</u>	<u>8,880</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 31 de marzo del 2021 y 2020, 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 31 de marzo 2021				
Ingresos por venta y arrendamiento	110,817	33,450	41	144,309
Costo de venta y de servicios	(44,147)	(9,042)	-	(53,189)
	<u>66,671</u>	<u>24,408</u>	<u>41</u>	<u>91,120</u>
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	34,229	33,959	2,352	70,539
Utilidad bruta de segmentos	<u>100,900</u>	<u>58,367</u>	<u>2,393</u>	<u>161,659</u>
Gastos de ventas	(15,766)	(1,421)	(1,249)	(18,435)
Gastos de administración	(14,557)	(10,089)	118	(24,527)
Otros ingresos y gastos	(3,744)	(412)	1	-4,155
Utilidad de operación	<u>66,833</u>	<u>46,445</u>	<u>1,263</u>	<u>114,542</u>
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	(1,659)	(1,659)
Ingresos y gastos financieros	(6,605)	(11,118)	(11)	(17,735)
Diferencia en cambio, neta	-	-	(29,618)	(29,618)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>60,228</u>	<u>35,327</u>	<u>(30,026)</u>	<u>65,530</u>
Al 30 de marzo 2021				
Activo corriente	675,734	203,969	253	879,956
Activo no corriente	3,436,944	1,037,437	1,284	4,475,665
Total activos de segmentos	<u>4,112,678</u>	<u>1,241,406</u>	<u>1,537</u>	<u>5,355,622</u>
Otros pasivo corriente	557,150	168,175	208	725,533
Otros pasivo no corriente	1,531,051	462,146	572	1,993,769
Total pasivos de segmentos	<u>2,088,199</u>	<u>630,321</u>	<u>781</u>	<u>2,719,302</u>

	Venta de lotes, macrolotes e industrial S/000	Arrendamiento de oficinas y centros comerciales S/000	Otros S/000	Total S/000
Al 31 de marzo 2020				
Ingresos por venta y arrendamiento	64,485	36,591	28	101,104
Costo de venta y de servicios	<u>(22,967)</u>	<u>(13,910)</u>	<u>-</u>	<u>(36,877)</u>
	<u>41,518</u>	<u>22,681</u>	<u>28</u>	<u>64,227</u>
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	-	-	-	-
Utilidad bruta de segmentos	<u>41,518</u>	<u>22,681</u>	<u>28</u>	<u>64,227</u>
Gastos de ventas	(7,191)	(1,689)	-	(8,880)
Gastos de administración	(15,152)	(9,412)	(922)	(25,486)
Otros ingresos y gastos	1,362	(1,086)	2	278
Utilidad de operación	<u>20,537</u>	<u>10,495</u>	<u>-892</u>	<u>30,140</u>
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	(202)	(202)
Ingresos y gastos financieros	(15,118)	(12,087)	(11)	(27,216)
Diferencia en cambio, neta	-	-	(23,285)	(23,285)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>5,418</u>	<u>(1,592)</u>	<u>(24,390)</u>	<u>(20,564)</u>
Al 31 de marzo 2020				
Activo corriente	627,084	355,828	270	983,182
Activo no corriente	2,649,086	1,503,179	1,143	4,153,408
Total activos de segmentos	<u>3,276,170</u>	<u>1,859,007</u>	<u>1,413</u>	<u>5,136,590</u>
Otros pasivo corriente	385,172	218,559	168	603,899
Otros pasivo no corriente	1,281,991	727,444	558	2,009,993
Total pasivos de segmentos	<u>1,667,163</u>	<u>946,003</u>	<u>726</u>	<u>2,613,892</u>

La Gerencia evalúa el desempeño de los segmentos operativos en base a la utilidad antes de impuesto a las ganancias. Al 31 de marzo de 2021 y 2020 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 31 de marzo de 2021 y 2020:

	Al 31 de marzo de	
	2021	2020
	S/000	S/000
Utilidad neta	46,648	-15,524
Promedio ponderado de acción común en circulación	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	<u>0.081</u>	<u>-0.031</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 consolidados intermedios condensados por el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 han sido preparados de conformidad con la NIC 34 "Información financiera intermedia". Los estados financieros consolidados 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.

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 2020, 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 31 de marzo de 2021, los ingresos acumulados de la división de urbanizaciones representan el 76.79% del total de ingresos (63.78% al 31 de marzo de 2020).

16 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS

a) Contingencias –

31 de marzo de 2021, el Grupo mantiene los siguientes litigios civiles en situación posible:

(a.1) Demanda de Ineficacia de Acto Jurídico interpuesta por Roma Recursos Empresariales S.A.C. (Roma), con fecha 15 de mayo de 2013, respecto a un predio ubicado en el distrito de Laredo, Provincia de Trujillo, el cual fue adquirido por el precio de US\$4,265 miles. En primera instancia se declaró fundada la demanda a favor de Roma; en segunda instancia dicha Sentencia fue revocada por la Corte Superior; interpuesto el recurso de Casación por el demandante, la Corte Suprema declaró nula la Sentencia y ordenó que el Juzgado de Primera Instancia emita nuevo pronunciamiento, regresando todo lo actuado nuevamente a Primera Instancia.

En cumplimiento a lo ordenado por la Corte Suprema, el Juzgado Civil de Primera Instancia declaró infundada la demanda interpuesta por Roma; dicha Sentencia fue objeto de apelación encontrándose pendiente de resolución ante la Sala Civil de la Libertad. Se precisa que el inmueble actualmente se encuentra en posesión del Grupo.

(a.2) Demanda de Mejor Derecho de Propiedad interpuesto por Carmen Yovana Calderón, con fecha 23 de diciembre de 2018, respecto a un predio ubicado en Lurín cuyo valor comercial asciende a S/11,643 miles. El proceso fue iniciado por el padre de la actual demandante y fue concluido y archivado sin pronunciamiento sobre el fondo de la demanda. Ante el fallecimiento del padre, la sucesión ha vuelto a interponer el proceso. La Gerencia del Grupo, como medio de defensa, ha interpuesto reconvencción por Prescripción Adquisitiva de Dominio por la posesión que ostenta.

(a.3) Adicionalmente, el Grupo tiene otros procesos que, en opinión de la Gerencia y sus asesores legales, son de carácter posible y no generan mayor contingencia económica.

b) Garantías –

Al 31 de marzo de 2021, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/17,424 miles y US\$24 miles (S/1,398 miles y 31 de diciembre de 2020).

17 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Entre el 31 de marzo de 2021 y la fecha de aprobación de estos estados consolidados intermedios condensados, no han ocurrido eventos posteriores que requieran ser revelados en notas a los estados financieros separados intermedios condensados.