

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS 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. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS 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 consolidado intermedio condensado de situación financiera al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020	3
Estado consolidado intermedio condensado de resultados por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y 2020	4
Estado consolidado intermedio condensado de resultados integrales por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y 2020	5
Estado consolidado intermedio condensado de cambios en el patrimonio por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y 2020	6
Estado consolidado 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 consolidados intermedios condensados por los años 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	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	2021 S/000	2020 S/000
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo		268,188	228,820
Cuentas por cobrar comerciales	3	289,404	290,454
Otras cuentas por cobrar		76,091	55,236
Inventarios	4	279,756	344,455
Gastos pagados por anticipado		4,290	3,745
Total activo corriente		<u>917,729</u>	<u>922,710</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales de largo plazo, neto	3	672,054	627,856
Otras cuentas por cobrar de largo plazo		25,115	28,668
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	5	152	-
Inversiones financieras disponibles para la venta		1,210	-
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos		-	1,694
Plusvalía Mercantil		165,759	190,424
Propiedades y equipos		-	-
Propiedades de inversión	6	37,779	42,182
Activo por derecho en uso		3,586,357	3,360,734
Activos intangibles		13,206	12,090
Activo por impuesto a las ganancias diferido		9,738	9,201
Total activo no corriente		<u>4,708</u>	<u>7,169</u>
		<u>4,516,078</u>	<u>4,280,018</u>
Total activos		<u><u>5,433,807</u></u>	<u><u>5,202,728</u></u>

PASIVO Y PATRIMONIO

		Al 30 de Setiembre de	Al 31 de diciembre de
	Nota	2021 S/000	2020 S/000
Pasivo corriente			
Otros Pasivos Financieros	7	427,253	403,541
Cuentas por pagar comerciales		199,128	177,352
Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso		1,744	1,528
Otras cuentas por pagar		77,579	66,881
Ingresos diferidos		30,189	44,372
Total pasivo corriente		<u>735,893</u>	<u>693,674</u>
Pasivo no corriente			
Otros Pasivos Financieros	7	1,273,445	1,240,497
Cuentas por pagar comerciales		175,703	94,002
Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso		15,000	12,109
Ingresos diferidos		-	-
Impuesto a la renta diferido pasivo		619,640	580,947
Total pasivo no corriente		<u>2,083,788</u>	<u>1,927,555</u>
Total pasivo		<u>2,819,681</u>	<u>2,621,229</u>
Patrimonio			
Capital emitido	9	577,245	577,245
Capital adicional		507,736	507,736
Otras reservas de capital		146,481	125,382
Otras reservas		2,270	2,270
Resultados no realizados		(11,307)	(16,235)
Resultados acumulados		1,326,154	1,316,247
Patrimonio atribuible a los controladores de la Compañía		2,548,580	2,512,645
Participación no controlante		65,546	68,854
Total patrimonio		<u>2,614,126</u>	<u>2,581,499</u>
Total pasivos y patrimonio		<u><u>5,433,807</u></u>	<u><u>5,202,728</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 2021 Y 2020

Nota	Por los seis meses terminados el 30 de Setiembre de	
	2021	2020
	S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	255,712	161,128
Ingresos por venta de macrolotes	-	11,178
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales	84,325	74,378
Ingreso por venta de lotes industriales	36,784	11,741
Ingresos por administración de inmuebles	24,598	25,557
Intereses por Venta a Plazo	50,095	48,713
Total ingresos	451,513	332,695
Costo de venta de lotes	4 (116,697)	(84,735)
Costo de arrendamiento y servicios	(6,632)	(7,486)
Costo de venta de lotes industriales	(24,508)	(7,869)
Costo de administración de inmuebles	(18,820)	(19,950)
Total costo de venta	(166,658)	(131,190)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	83,500	1,968
Utilidad bruta	368,355	203,473
Gastos de venta	10 (45,734)	(59,792)
Gastos de administración	10 (68,414)	(71,493)
Otros ingresos	14,537	254
Otros gastos	(18,680)	(3,198)
Utilidad operativa	250,064	69,244
Ingresos financieros	8,590	767
Gastos financieros	(76,784)	(76,776)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	(7,409)	(5,061)
Diferencia en cambio, neta	(117,323)	(57,204)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	57,139	(69,030)
Gasto por impuesto a las ganancias	(25,407)	16,280
Utilidad del año	31,731	(52,750)
Utilidad atribuible a:		
Propietarios a la controlante	30,553	(57,927)
Participación no controlante	1,178	5,177
	31,731	(52,750)

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 2021 Y 2020

	Por los seis meses terminados el 30 de Setiembre de	
	2021	2020
	S/000	S/000
Utilidad del año	31,731	(52,750)
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)	-
Otros resultados integrales	5,269	(13,105)
Resultado integral total del ejercicio, neto de impuestos	36,659	(65,855)
Resultados integrales atribuibles a:		
Propietarios de la Compañía	35,481	(71,032)
Participación no controlante	1,178	5,177
	36,659	(65,855)

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 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	62,718	2,549,761
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-57,927	-57,927	5,177	-52,750
Constitución de reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(3,357)	(3,357)
Cambios en valor de activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-291	(13,105)	306	(13,090)	-	(13,090)
Saldos al 30 de setiembre	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>78,986</u>	<u>-17,743</u>	<u>1,267,532</u>	<u>2,416,026</u>	<u>64,538</u>	<u>2,480,564</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	-	-	-	-	-	30,553	30,553	1,178	31,731
Constitución de reserva legal	-	-	-	21,099	-	(21,099)	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(4,485)	-4,485
Cambios en valor de activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	(341)	-	(341)	-	-341
Otros	-	-	-	-	5,269	453	5,722	-	5,722
Saldos al 30 de setiembre	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>146,481</u>	<u>(11,307)</u>	<u>1,326,154</u>	<u>2,548,580</u>	<u>65,547</u>	<u>2,614,126</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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE 2021 Y 2020**

	Por los seis 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	417,568	307,262
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(142,778)	(272,425)
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	(38,548)	(38,294)
Pagos por intereses	(60,990)	(72,061)
Tributos	(8,248)	(46,010)
Intereses cobrados por venta a plazos	53,191	48,713
Otros cobros (pagos) de efectivo relativos a la actividad	(77,046)	(41,917)
Efectivo neto (aplicado a) proveniente de las actividades de operación	<u>143,149</u>	<u>(114,732)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compra de propiedades y equipos	(1,065)	(2,062)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	29	-
Compra de activos intangibles	(2,769)	(836)
Compra de propiedades de inversión	(167,784)	(39,458)
Descapitalización de inversión en negocio conjunto	13,625	8,500
Dividendos recibidos de inversiones disponibles para la venta	3,631	1,630
Efectivo neto proveniente de (aplicado a) las actividades de inversión	<u>(154,333)</u>	<u>(32,226)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de obligaciones financieras	452,508	503,024
Pago de obligaciones financieras	(394,653)	(220,555)
Dividendos pagados	(4,486)	(3,357)
Pago de Intereses por arrendamiento	(731)	-
Pago por arrendamiento	(2,086)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>50,553</u>	<u>279,112</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	39,369	132,154
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	228,819	46,490
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>268,188</u>	<u>178,644</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 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020, Y POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE 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 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, 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 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 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

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 2021 y 2020, 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 2021	Al 31 de diciembre de 2020
	S/000	S/000
Cuentas por cobrar por venta de terrenos	954,426	920,892
Cuentas por cobrar a arrendatarios	25,821	26,902
Cuentas por cobrar relacionadas	355	488
	<u>980,602</u>	<u>948,282</u>
Estimación pérdida esperada de cuentas por cobrar	(19,143)	(29,971)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>961,459</u>	<u>918,310</u>
Porción corriente	289,404	290,454
Porción no corriente	672,054	627,856
	<u>961,458</u>	<u>918,310</u>

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

	Al 30 de setiembre 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	5,090		5,090	5,932	-	5,932
Vencidas			-			
De 1 a 180 días	8,767	147	8,914	10,568	107	10,675
Mayores a 180 días	9,834	1,983	11,817	10,004	291	10,295
	<u>23,691</u>	<u>2,130.00</u>	<u>25,821</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 30 de setiembre de 2021	Al 30 de setiembre de 2020
	S/000	S/000
Saldo inicial	29,971	19,262
Efecto reconocimiento pérdida esperada	1	34,548
Recuperos	(10,750)	(113)
Otros	(79)	135
Saldo Final	<u>19,143</u>	<u>53,832</u>

El saldo de provisión por pérdida esperada (NIIF 9), se revirtió en S/ 2.14 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 6.7% del portafolio en Dic-20, a ser 5.4% 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 43% 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	125,796	119,369
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana	-	11,594
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana	52,404	89,952
Lotes Industriales	95,291	109,934
	<u>273,490</u>	<u>330,850</u>
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15	6,266	13,605
Inventarios neto	<u>279,756</u>	<u>344,455</u>

El movimiento de los inventarios es el siguiente:

	Al 30 de setiembre de	
	2021	2020
	S/000	S/000
Saldo inicial	344,455	445,076
Costos de habilitación urbana	58,801	27,551
Consumo de Provisión Cierre de Obra	(11,800)	(25,995)
Efectos de las Políticas Contables de NIIF 15	(61,298)	7,014
Reingreso por Resoluciones de Ventas	153,820	51,823
Costo de venta	(221,473)	(145,572)
Transferencia de Propiedades de Inversión	17,252	106,001
Saldo final	<u>279,756</u>	<u>465,898</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	
	2021	2020
	S/000	S/000
Ingresos por venta de bienes y servicios:	320	400
Intereses por préstamos	2	2

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		Al 31 de diciembre	
	2021		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>				
Inversiones Real Once S.A.	76	-	47	-
Paz Centenario S.A.	6	12	202	-
Villa Club S.A.	273	-	239	-
	<u>355</u>	<u>12</u>	<u>488</u>	<u>-</u>

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

	Al 30 de Setiembre		Al 31 de diciembre	
	2021		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.	152	254	-	984
	<u>152</u>	<u>254</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 2021	Al 31 de diciembre de 2020
	S/000	S/000
Urbanizaciones	595,280	467,168
Industrial	899,519	874,113
Oficinas	1,446,600	1,406,343
Centros comerciales	644,957	613,110
	<u>3,586,357</u>	<u>3,360,734</u>

El movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

	Al 30 de setiembre de	
	2021	2020
	S/000	S/000
Saldo inicial	3,360,734	3,387,821
Compras de inmuebles	127,025	10,350
Costos incurridos por obras en curso	40,759	29,108
Transferencia a inventarios	(17,252)	(106,001)
Costo de venta de macrolotes	(8,409)	(11,150)
Cambios en el valor razonable	83,500	1,968
Saldo final	<u>3,586,357</u>	<u>3,312,095</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	1,285,854	1,154,341	185,755	94,845	1,100,099	1,059,496
Pagarés	225,168	291,840	225,168	291,840	-	-
Arrendamientos financieros	15,401	21,532	8,606	8,235	6,795	13,297
Bonos titulizados	167,999	168,853	1,447	1,149	166,552	167,704
Intereses	6,276	7,472	6,276	7,472	-	-
	<u>1,700,698</u>	<u>1,644,038</u>	<u>427,253</u>	<u>403,541</u>	<u>1,273,445</u>	<u>1,240,497</u>

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

	Al 30 de setiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Saldo al 1 de enero	1,644,038	1,362,223
Adición de obligaciones financieras	452,508	532,509
Amortización de préstamos bancarios	(46,005)	(28,704)
Amortización de pagarés	(341,662)	(215,479)
Amortización de arrendamientos	(6,131)	(7,766)
Amortización de bonos	(855)	(1,039)
Intereses devengados	59,793	70,638
Intereses pagados	(60,988)	(68,344)
	<u>1,700,698</u>	<u>1,644,038</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 2021 es de 44.47 % (la tasa tributaria estimada por el periodo terminado el 30 de Setiembre de 2020 fue de 23.58%).

9 PATRIMONIO

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 (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		
	Costo de arrendamiento y servicios	Gastos de administración	Gastos de venta	Costo de arrendamiento y servicios	Gastos de administración	Gastos de venta
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Servicios prestados por terceros	19,250	23,471	34,822	21,242	26,523	17,862
Cargas de personal	5,960	22,957	9,697	5,858	20,891	6,852
Tributos	-	8,996	157	-	11,000	27
Depreciación	-	9,303	-	-	10,545	-
Cargas diversas de gestión	243	3,688	1,057	336	2,533	503
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	-	-	1	-	-	34,548
	<u>25,452</u>	<u>68,414</u>	<u>45,734</u>	<u>27,436</u>	<u>71,493</u>	<u>59,792</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 2021 y 2020, se presenta a continuación:

	Venta de lotes, macrolotes e industrial	Arrendamiento de oficinas y centros comerciales	Otros	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000
Al 30 de setiembre 2021				
Ingresos por venta y arrendamiento	353,244	98,174	95	451,513
Costo de venta y de servicios	-141,205	-25,452	-	(166,657)
	<u>212,039</u>	<u>72,722</u>	<u>95</u>	<u>284,856</u>
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	37,322	43,967	2,212	83,500
Utilidad bruta de segmentos	<u>249,361</u>	<u>116,689</u>	<u>2,307</u>	<u>368,356</u>
Gastos de ventas	-39,669	-3,421	(2,645)	(45,734)
Gastos de administración	-38,833	-29,096	(486)	(68,414)
Otros ingresos y gastos	2,192	-6,351	16	(4,143)
Utilidad de operación	<u>173,051</u>	<u>77,821</u>	<u>(807)</u>	<u>250,064</u>
Participación en los resultados de asociadas y negocios	-	-	(7,409)	(7,409)
Ingresos y gastos financieros	-33,508	-34,692	6	(68,194)
	-	-	-	-
Diferencia en cambio, neta	-91,788	-25,510	-25	(117,323)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>47,755</u>	<u>17,619</u>	<u>(8,235)</u>	<u>57,139</u>
Al 30 de setiembre 2021				
Activo corriente	717,991	199,545	193	917,729
Activo no corriente	3,533,182	981,946	950	4,516,078
Total activos de segmentos	<u>4,251,173</u>	<u>1,181,491</u>	<u>1,143</u>	<u>5,433,807</u>
Otros pasivo corriente	575,730	160,008	155	735,893
Otros pasivo no corriente	1,630,265	453,085	438	2,083,788
Total pasivos de segmentos	<u>2,205,995</u>	<u>613,093</u>	<u>593</u>	<u>2,819,681</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 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>
Ingresos por Inversiones Disponibles para la venta	-		(5,061)	(5,061)
Ingresos y gastos financieros	(40,239)	(35,795)	26	(76,009)
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión				
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	245	937,346
Activo no corriente	2,979,853	1,153,823	1,081	4,134,757
Total activos de segmentos	<u>3,655,383</u>	<u>1,415,394</u>	<u>1,326</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>

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 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 30 de setiembre de 2021 y 2020:

	Al 30 de setiembre de 2020	
	2021 S/000	2020 S/000
Utilidad neta	<u>30,553</u>	<u>-57,927</u>
Promedio ponderado de acción común en circulación	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	<u>0.053</u>	<u>-0.100</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 nueve meses terminados el 30 de setiembre 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 2021. Por el período terminado 30 de setiembre de 2021, los ingresos acumulados de la división de urbanizaciones representan el 78.24% del total de ingresos (72.07% al 30 de setiembre de 2020).

16 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS

a) Contingencias –

Al 30 de setiembre 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 30 de setiembre de 2021, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/8,008 miles y US\$13 miles (S/1,398 miles al 31 de diciembre de 2020).

17 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 consolidados intermedios condensados, no han ocurrido eventos posteriores que requieran ser revelados en notas a los estados financieros separados intermedios condensados.