

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

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS INTERMEDIOS  
CONDENSADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 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.**

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 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 separado intermedio condensado de situación financiera Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020	3
Estado separado intermedio condensado de resultados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020	4
Estado separado intermedio condensado de resultados integrales Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020	5
Estado separado intermedio condensado de cambios en el patrimonio Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020	6
Estado separado 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 separados intermedios condensados Por los años terminados al 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 - 18

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

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

**ESTADO SEPARADO INTERMEDIO CONDENSADO DE SITUACION FINANCIERA**

	<b>Nota</b>	<b>Al 31 de marzo de 2021 S/000</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2020 S/000</b>		<b>Nota</b>	<b>Al 31 de marzo de 2021 S/000</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2020 S/000</b>
<b>Activo</b>				<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Activo corriente</b>				<b>Pasivo corriente</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo		105,093	70,998	Obligaciones financieras	14	103,408	94,720
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2	114,944	116,791	Cuentas por pagar comerciales		16,531	13,335
Otras cuentas por cobrar	3	15,050	13,843	Otras cuentas por pagar		23,816	16,764
Inventarios, neto	4	102,579	115,321	Ingresos diferidos		13,088	18,090
Gastos pagados por anticipado		1,926	547	Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso		2,059	1,935
<b>Total activo corriente</b>		<b>339,592</b>	<b>317,500</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>158,902</b>	<b>144,844</b>
<b>Activo no corriente</b>				<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2	479,813	489,986	Obligaciones financieras	14	211,288	222,817
Otras cuentas por cobrar		4,533	4,532	Cuentas por pagar comerciales a relacionadas		-	-
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	7	21,428	20,838	Otras cuentas por pagar a relacionadas	17	348,489	363,193
Inversiones financieras disponibles para la venta		1,210	1,694	Cuentas por pagar comerciales de largo plazo		2,537	13,222
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		1,927,467	1,927,467	Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso		4,534	4,544
Propiedades y equipos, neto		6,105	6,426	Impuesto a la renta diferido pasivo		174,974	159,012
Propiedades de inversión	10	162,049	157,815	<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>741,822</b>	<b>762,788</b>
Activos intangibles, neto		5,062	5,474	<b>Total pasivo</b>		<b>900,724</b>	<b>907,632</b>
Activo por derecho en uso		5,668	5,756	<b>Patrimonio</b>			
<b>Total activo no corriente</b>		<b>2,613,335</b>	<b>2,619,988</b>	Capital	9	577,245	577,245
<b>Total activo</b>		<b>2,952,927</b>	<b>2,937,488</b>	Capital adicional		507,736	507,736
				Reserva legal		80,364	80,364
				Otras reservas		(922)	(580)
				Resultados acumulados		887,780	865,091
				<b>Total patrimonio</b>		<b>2,052,203</b>	<b>2,029,856</b>
				<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>2,952,927</b>	<b>2,937,488</b>

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

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO INTERMEDIO CONDENSADO DE RESULTADOS  
POR LOS TRES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020

	Nota	2021 S/000	2020 S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales		72,103	60,489
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales		15,376	14,794
Ingresos por asesoramiento administrativo		10,117	8,875
Otros ingresos operativos		3,025	2,356
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales		(38,168)	(25,063)
<b>Total ingresos</b>		<b>62,454</b>	<b>61,451</b>
Costo de venta de lotes residenciales	4	(32,863)	(31,515)
Costo por servicios		(9,571)	(8,485)
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales		20,122	14,437
<b>Total costo de venta</b>		<b>(22,313)</b>	<b>-25,563</b>
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		4,234	-
<b>Utilidad bruta</b>		<b>44,375</b>	<b>35,888</b>
Gastos de venta	10	(1,803)	(2,149)
Gastos de administración	10	(6,881)	(9,826)
Otros ingresos		4,812	1,514
Otros gastos		(1,401)	(402)
<b>Utilidad operativa</b>		<b>39,102</b>	<b>25,025</b>
Ingresos financieros		6,928	2,243
Gastos financieros		(9,962)	(13,229)
Ingresos por dividendos		-	2,080
Diferencia en cambio, neta		(12,210)	(14,212)
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>		<b>23,859</b>	<b>1,907</b>
Gasto por impuesto a las ganancias		(1,170)	65
<b>Utilidad neta</b>		<b>22,689</b>	<b>1,972</b>
Utilidad neta por acción básica y diluida (en soles)		0.039	0.00
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 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020

	Por los tres meses 31 de Marzo de	
	2021 S/000	2020 S/000
Utilidad del año	22,689	1,972
<b>Otros resultados integrales:</b>		
<b>Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados</b>		
Cambio en valor de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuesto a la renta diferido	(342)	-
<b>Resultado integral total del ejercicio, neto de impuestos</b>	<u>22,347</u>	<u>1,972</u>

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

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

**ESTADO SEPARADO INTERMEDIO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
POR LOS TRES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 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
<b>Saldos al 1 de enero de 2020</b>	577,245	507,736	62,617	(683)	802,910	1,949,825
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	1,972	1,972
<b>Saldos al 31 de Marzo de 2020</b>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>62,617</u>	<u>(683)</u>	<u>804,882</u>	<u>1,951,798</u>
<b>Saldos al 1 de enero de 2021</b>	577,245	507,736	80,364	(580)	865,091	2,029,856
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	22,689	22,689
Cambio en el valor de activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	(342)	-	(342)
<b>Saldos al 31 de Marzo de 2021</b>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>80,364</u>	<u>(922)</u>	<u>887,780</u>	<u>2,052,203</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 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020**

	<b>Por los tres meses terminados el 31 de Marzo de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Cobranza y anticipos de clientes	57,318	54,181
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(15,875)	(46,480)
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	(7,387)	(8,934)
Pagos por intereses	(4,785)	(5,906)
Pago de tributos	17,751	(7,436)
Intereses cobrados por venta a plazos	16,448	14,912
Dividendos recibidos	-	2,080
Otros cobranzas (pagos) de efectivos relativos a la actividad	(2,071)	8,270
Efectivo neto (aplicado a) proveniente de las actividades de operación	<u>61,399</u>	<u>10,677</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Préstamos otorgados a relacionadas		(12,896)
Cobranza de los préstamos otorgados a relacionadas		36,888
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas		9,693
Compra de propiedades y equipos	(570)	(202)
Compra de activos intangibles	(162)	(1)
Compra de propiedades de inversión		(128)
Aporte en inversiones subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		-
Otras cobranzas de efectivo relativos a la actividad		-
Efectivo neto proveniente de (aplicado a) las actividades de inversión	<u>(731)</u>	<u>33,354</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Obtención de obligaciones financieras	26,000	10,326
Pago de obligaciones financieras	(32,426)	(2,905)
Pagos de los préstamos recibidos de relacionadas	(13,656)	(36,248)
Pago de intereses por préstamos recibidos de empresas relacionadas	(6,284)	(12,710)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>(26,572)</u>	<u>(41,537)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	34,095	2,494
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	<u>70,998</u>	<u>5,074</u>
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>105,093</u>	<u>7,569</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 TRES MESES 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

### **1 INFORMACIÓN GENERAL**

#### **a) Información General -**

Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante la Compañía) se constituyó en la ciudad de Lima en el año 1986. Su domicilio legal y sede social es Av. Víctor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, San Isidro, Lima, Perú y cotiza sus acciones en la Bolsa de Valores de Lima.

La Compañía se dedica al desarrollo urbano mediante la habilitación de terrenos para la venta, compra de terrenos para su apreciación y posterior disposición en el largo plazo, así como al arrendamiento de inmuebles de su propiedad, oficinas y locales comerciales.

La Compañía lidera un grupo económico compuesto por 14 subsidiarias, 1 asociada y 3 negocios conjuntos (14 subsidiarias, 1 asociada y 3 negocios conjuntos en el 2019), dividido en líneas de negocio, siendo los principales segmentos: venta de lotes residenciales, y otros.

#### **b) Aprobación de los estados financieros -**

Los estados financieros separados intermedios condensados al 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 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 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

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 31 de marzo 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 31 de marzo 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:

	<b>Al 31 de Marzo de</b>	<b>Al 31 de diciembre de</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Cuentas por cobrar por ventas de lotes residenciales	604,308	617,929
Cuentas por cobrar a arrendatarios	703	369
Cuentas por cobrar relacionadas	2,903	4,880
	<u>607,914</u>	<u>623,178</u>
<b>Menos -</b>		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar	(13,157)	(16,401)
	<u>594,757</u>	<u>606,777</u>
<b>Por plazo -</b>		
Porción corriente	114,944	116,791
Porción no corriente	479,813	489,986
	<u>594,757</u>	<u>606,777</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
Vencidas						
Mayores a 180 días	513	195	708	370	199	569
	<u>513</u>	<u>195</u>	<u>708</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:

	2021	2020
	S/000	S/000
Saldo inicial	17,489	10,193
Recupero	(4,319)	(1,508)
Otros	24	24
Saldo final	<u>13,194</u>	<u>8,709</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 64% 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 culminados en su habilitación urbana	68,956	79,152
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana	20,346	20,346
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana	8,375	8,375
<b>Más</b>		
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15	4,901	7,447
Inventarios neto	<u>102,579</u>	<u>115,321</u>

El movimiento de los inventarios, es el siguiente:

	<b>Al 31 de Marzo de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Saldo inicial	115,321	217,585
Costo de venta de lotes	(42,698)	(32,139)
Reingreso por resoluciones de ventas	29,956	14,437
Costos de habilitación urbana	-	(2,585)
Efecto de Cambios en Políticas Contables NIIF -15	-	624
Transferencia de propiedades de inversión	-	50,365
Saldo final	<u>102,579</u>	<u>248,287</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:

	<b>Al 31 de Marzo de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Comisión por administración de inmuebles	(73)	(82)
Gestión de Activos	(1,087)	(2,392)
Gastos financieros por préstamos entre relacionadas	(5,236)	(6,910)
Alquileres de inmuebles	(476)	(550)
Dividendos de asociadas y subsidiarias	-	1,630
Intereses por préstamos	236	2,122
Asesoramiento administrativo	10,117	8,875

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:

	Al 31 de Marzo de		Al 31 de diciembre de	
	2021		2020	
	Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar
	S/000	S/000	S/000	S/000
<b>Cuentas por cobrar y por pagar comerciales</b>				
<u>Subsidiarias</u>				
Centenario Desarrollo Urbano S.A.	1,084	-	779	-
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C	126	-	250	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	442	-	1,034	-
Inmobiliaria San Silvestre S.A	11	-	54	-
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	-	144	-	137
Multimercados Zonales S.A.	590	-	-	-
Centenario Hoteles S.A.C	14	-	14	-
Mz-Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	9	-	3	-
Promocion Inmobiliaria del Sur S.A.	308	-	422	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	47	-	98	-
Interamerica de Comercio S.A..	4	-	2	-
Patrimonio en Fideicomiso	8	-	75	-
Multimercados Zonales S.A.	-	-	1,704	-
<u>Negocio conjunto:</u>				
Paz Centenario S.A.	-	10	194	-
Inversiones Real Once S.A.	12	-	12	-
Villa Club S.A	248	-	239	-
	<u>2,903</u>	<u>154</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 31 de Marzo de		Al 31 de diciembre de	
	2021		2020	
	Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar
	S/000	S/000	S/000	S/000
<b>Otras cuentas por cobrar y por pagar</b>				
<u>Subsidiarias</u>				
Promocion Inmobiliaria del Sur S.A.C.	-	234,447	-	251,116
Multimercados Zonales S.A.C.	-	110,799	-	108,941
Mz-Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	-	1,366	-	1,302
Centenario Desarrollo Urbano S.A.	6,916	-	6,566	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C	11,017	-	10,917	-
Inversiones Nueva Metropoli S.A..	158	-	158	-
Centenario Hoteles S.A.C	3,337	-	3,197	-
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	-	-	-	-
Interamerica de Comercio S.A.	-	893	-	851
<u>Negocio conjunto:</u>				
Villa Club S.A	-	984	-	984
	<u>21,428</u>	<u>348,489</u>	<u>20,838</u>	<u>363,193</u>

## 6 PROPIEDADES DE INVERSION

Este rubro comprende:

	<b>Al 31 de Marzo de 2021</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Oficinas	119,330	115,096
Urbanizaciones	42,719	42,719
	<u>162,049</u>	<u>157,815</u>

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

	<b>Al 31 de Marzo de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Saldo inicial	157,815	223,075
Costos incurridos en obras en curso	-	128
Transferencia a inventarios	-	(50,365)
Saldo final	<u>162,049</u>	<u>172,838</u>

## 7 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Este rubro comprende:

	<b>Total</b>		<b>Corriente</b>		<b>No Corriente</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Préstamos bancarios	260,422	263,665	49,134	40,848	211,288	222,817
Pagarés	54,274	53,872	54,274	53,872	-	-
	<u>314,696</u>	<u>317,537</u>	<u>103,408</u>	<u>94,720</u>	<u>211,288</u>	<u>222,817</u>

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

	<b>Al 31 de Marzo de 2021</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Saldo inicial	317,537	323,847
Adición de obligaciones financieras	-	100,485
Amortización de préstamos bancarios	(2,841)	(21,704)
Amortización de pagarés	-	-
Saldo final	<u>314,696</u>	<u>317,537</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 tres meses finalizados el 31 de Marzo del 2021 es 4.69% (la tasa de contribución estimada para el período de tres meses finalizado el 31 de Marzo del 2020 fue del -3.29%).

## 9 PATRIMONIO

### a) Capital Emitido y capital adicional

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 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:

	<u>Al 31 de Marzo de 2021</u>		<u>Al 31 de Marzo de 2020</u>	
	<u>Gastos de administración</u>	<u>Gastos de venta</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Gastos de ventas</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Servicios prestados por terceros	2,695	1,687	6,134	2,066
Cargas de personal	1,970	108	1,439	59
Tributos	931	9	1,138	-
Depreciación	314	-	349	-
Amortización	59	-	77	-
Depreciación de derecho de uso	493	-	543	-
Cargas diversas de gestión	419	-	147	24
	<u>6,881</u>	<u>1,804</u>	<u>9,826</u>	<u>2,149</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 31 de marzo de 2020 y 31 de marzo de 2020, se presenta a continuación:

	<b>Venta de lotes</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Al 31 de Marzo de 2021</b>			
Ingresos por venta y arrendamiento	52,276	10,178	62,454
Costo de venta y de servicios	<u>(12,742)</u>	<u>(9,571)</u>	<u>(22,313)</u>
Utilidad bruta de segmentos	<u>39,534</u>	<u>607</u>	<u>40,141</u>
Cambio en el valor razonable de propiedad	0	4,234	4,234
Gastos de ventas	(1,685)	(118)	(1,803)
Gastos de administración	(4,964)	(1,917)	(6,881)
Otros ingresos y gastos	4,027	(615)	3,412
Utilidad de operación	<u>36,912</u>	<u>2,190</u>	<u>39,102</u>
Dividendos recibidos	-	-	-
Ingresos y gastos financieros	2,177	(5,211)	(3,034)
Diferencia en cambio, neta	<u>(226)</u>	<u>(11,983)</u>	<u>(12,210)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>38,863</u>	<u>(15,004)</u>	<u>23,859</u>
<b>Al 31 de Marzo de 2021</b>			
Activo corriente	284,250	55,344	339,594
Activo no corriente	<u>2,187,436</u>	<u>425,899</u>	<u>2,613,334</u>
Total activos de segmentos	<u>2,471,686</u>	<u>481,243</u>	<u>2,952,927</u>
Pasivo corriente	133,005	25,895	158,901
Pasivo no corriente	<u>620,927</u>	<u>120,897</u>	<u>741,823</u>
Total pasivos de segmentos	<u>753,932</u>	<u>146,792</u>	<u>900,724</u>

	Venta de lotes	Otros	Total
	S/000	S/000	S/000
<b>Al 31 de marzo de 2020</b>			
Ingresos por venta y arrendamiento	52,459	8,992	61,451
Costo de venta y de servicios	(17,078)	(8,485)	(25,563)
Utilidad bruta de segmentos	<u>35,381</u>	<u>507</u>	<u>35,888</u>
Cambio en el valor razonable de propiedad de in	-	-	-
Gastos de ventas	(2,072)	(77)	(2,149)
Gastos de administración	(7,164)	(2,662)	(9,826)
Otros ingresos y gastos	1,103	8	1,111
Utilidad de operación	<u>27,248</u>	<u>(2,223)</u>	<u>25,025</u>
Dividendos recibidos	-	2,080	2,080
Ingresos y gastos financieros	(4,038)	(6,948)	(10,986)
Diferencia en cambio, neta	(12,132)	(2,080)	(14,212)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>11,078</u>	<u>(9,172)</u>	<u>1,907</u>
<b>Al 31 de marzo de 2020</b>			
Activo corriente	327,063	56,062	383,125
Activo no corriente	2,203,381	377,683	2,581,063
Total activos de segmentos	<u>2,530,444</u>	<u>433,745</u>	<u>2,964,188</u>
Pasivo corriente	127,557	21,863	149,421
Pasivo no corriente	736,693	126,278	862,970
Total pasivos de segmentos	<u>864,250</u>	<u>148,141</u>	<u>1,012,391</u>

La Gerencia evalúa el desempeño de los segmentos operativos en base a la utilidad operativa. Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre 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 TRES MESES terminados el 31 de marzo 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 2019, los mismos que han sido preparados de conformidad con NIIF.

Las políticas contables adoptadas son consistentes con las aplicadas el año anterior con excepción de



los impuestos a las ganancias por el periodo interino que devengan usando la tasa impositiva que sería aplicable a los resultados anuales totales y aquello que se describe a continuación:

*Nuevas normas y modificaciones e interpretaciones vigentes para los estados financieros de períodos anuales. El Grupo ha adoptado por primera vez, en la preparación de los estados financieros consolidados del año 2019 la aplicación de la NIIF 16 “Arrendamientos” vigente a partir del 1 de enero de 2019 aplicando el enfoque modificado para esta adopción. Por otro lado, también ha evaluado la interpretación de la CINIIF 23 “Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a la renta”. La descripción de los principales cambios e impacto estimado, en cuanto fuera aplicable, se detalla a continuación:*

#### NIIF 16 “Arrendamientos”

Con fecha 13 de enero de 2016, se emitió la NIIF 16, ‘Arrendamientos’ (NIIF 16) que reemplaza a las actuales normas vinculadas al tratamiento contable de arrendamientos (NIC 17, ‘Arrendamientos’ y CINIIF 4, ‘Contratos que podrían contener un arrendamiento’ y otras interpretaciones relacionadas). La NIIF 16 plantea una nueva definición de arrendamiento y un nuevo modelo contable que impactará sustancialmente a los arrendatarios. Como resultado del nuevo modelo, una entidad reconocerá en su estado de situación financiera al inicio del arrendamiento un activo que representa su derecho de uso del bien arrendado y una deuda por la obligación de efectuar los pagos futuros contractuales. El activo y pasivo se medirán en el reconocimiento inicial por el valor presente de los pagos mínimos del contrato. Con este cambio se espera que una cantidad importante de arrendamientos clasificados con las reglas actuales como ‘arrendamientos operativos’ serán reflejados en el estado de situación financiera desde el inicio del arrendamiento.

Este nuevo modelo aplica para todos los contratos que califiquen como arrendamientos con excepción de contratos con plazo de duración menor a 12 meses (considerando para dicha determinación la evaluación de qué tan probable es la posibilidad de prórroga) y contratos de arrendamientos de bienes menores.

Al momento de adoptar la NIIF 16, el Grupo aplicó un enfoque de reconocimiento y medición del arrendatario para todos sus arrendamientos, excepto para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor. El Grupo reconoce de manera consolidada en el estado de situación financiera, pasivos por los pagos de arrendamiento a efectuar y derechos de uso de los activos que representan el derecho a usar los activos subyacentes.

#### Interpretación CINIIF 23 “Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta”-

La Interpretación aborda la contabilidad de los impuestos sobre las ganancias cuando los tratamientos fiscales implican incertidumbre frente a la aplicación de la NIC 12 Impuesto a las ganancias. No se aplica a impuestos o gravámenes fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye específicamente requisitos relacionados con intereses y multas asociadas con tratamientos fiscales inciertos. La interpretación aborda específicamente lo siguiente:

- Si una entidad considera tratamientos fiscales inciertos por separado.
- Los supuestos que hace una entidad sobre el examen de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales.
- Cómo una entidad determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases impositivas, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas de impuestos.
- Cómo una entidad considera cambios en hechos y circunstancias.

El Grupo determina si considerar cada tratamiento fiscal incierto por separado o en conjunto con uno o más tratamientos fiscales inciertos y utiliza el enfoque que predice mejor la resolución de la incertidumbre.

El Grupo aplica un juicio significativo al identificar incertidumbres sobre los tratamientos del impuesto a las ganancias.

Tras la adopción de la Interpretación, el Grupo consideró si tiene posiciones fiscales inciertas, particularmente aquellos relacionados con precios de transferencia. El Grupo determinó, en base a su cumplimiento de impuestos y estudio de precios de transferencia, que es probable que sus tratamientos fiscales sean aceptados por las autoridades fiscales. La Interpretación no tuvo impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

### **13 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS**

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

Al preparar estos estados financieros separados intermedios condensados, los juicios significativos utilizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables de la Compañía y las fuentes clave de incertidumbre sobre las estimaciones fueron los mismos que los aplicados a los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, con excepción de cambios en los estimados que se requieren para determinar la provisión para impuestos a la renta.

### **14 ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES**

Debido a la naturaleza estacional del negocio de urbanizaciones, se estima que se realice el reconocimiento de ingresos por entrega de lotes y aumento de utilidades de operación en los meses de Noviembre y Diciembre 2021. Por el período terminado al 31 de marzo de 2021, los ingresos acumulados de la división de urbanizaciones representan el 83.70% del total de ingresos (85.37% al 30 de setiembre de 2020)

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

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 se presentan la siguiente información;

#### **a) Contingencias –**

Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2020, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/1,920 miles (S/1,398 miles al 31 de diciembre de 2020).

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