

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS ("GRUPO CENTENARIO") ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL PRIMER TRIMESTRE DEL AÑO 2022

Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias (en adelante "Grupo Centenario") cuentan con el portafolio de negocios inmobiliarios más diversificado del Perú, operando tanto en la ciudad de Lima como en las principales ciudades de provincias.

La estrategia desarrollada ha sido crecer en el giro inmobiliario de manera diversificada, tanto a nivel de portafolio de negocios como geográficamente. Actualmente, el Grupo Centenario posee S/ 5,142 millones en activos. Los activos inmobiliarios (propiedades de inversión y existencias) componen el 72% de los activos y se encuentran en las mejores ubicaciones de cada una de las localidades donde opera, tanto en sus zonas consolidadas como en aquellas de expansión urbana. Parte de los activos en propiedades de inversión corresponden al banco de tierras que permitirá sostener en el mediano plazo el crecimiento del grupo tanto en Lima como en las principales ciudades del país.

Los negocios del Grupo Centenario se clasifican en dos segmentos: Desarrollo Urbano (venta) y Renta Inmobiliaria (alquileres). En el segmento de Desarrollo Urbano se incluyen las divisiones de Urbanizaciones e Industrial, en donde se desarrollan y comercializan lotes residenciales y lotes industriales, respectivamente. El segmento de Renta Inmobiliaria está compuesto por las divisiones de Oficinas y Centros Comerciales. Adicionalmente, a través de empresas afiliadas, el Grupo cuenta con inversiones en negocios de Vivienda y Hoteles.

La estrategia en la División de Urbanizaciones se basa en desarrollar urbanizaciones en ciudades con alto y mediano nivel poblacional, y con expectativas de crecimiento económico. Se adquieren parcelas de terreno para iniciar su proceso de habilitación urbana y posterior venta. La empresa brinda facilidades de pago a los compradores, otorgando hasta 15 años para pagar, generando así un ingreso financiero. Este mecanismo de venta financiada facilita el acceso a la vivienda a cierto sector de la población que no necesariamente califica en el sistema bancario comercial. Centenario viene desarrollando proyectos en Lima Norte, Lima Sur, Lima Este, Ica, Tacna, Trujillo, Chiclayo, Huancayo y Piura.

En lo que corresponde a la División Industrial, Centenario posee uno de los bancos de tierras industriales más grandes del Perú, a través de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. Este megaproyecto llamado "Macrópolis", ubicado en el distrito de Lurín, ya está en su segunda etapa de comercialización y contempla el desarrollo de una ciudad industrial que comprende un desarrollo integral de lotes industriales, áreas de recreación, zonas comerciales, almacenes, y que podrá añadir usos residenciales y comerciales, de acuerdo a la nueva zonificación aprobada en el distrito.

El enfoque de la División de Oficinas está orientado a incrementar el valor de los activos en el largo plazo, ubicándose en zonas con alto valor agregado y ofreciendo a sus clientes un eficiente servicio brindado directamente por una empresa administradora de inmuebles del Grupo. El portafolio de Centenario cuenta con 13 edificios de oficinas y un edificio de estacionamientos que conforman el Centro Empresarial Real en San Isidro; asimismo, cuenta con el Centro de Negocios Cronos en el este de Lima. Ambos complejos de oficinas son líderes en sus respectivas zonas. El negocio de oficinas tiene un compromiso claro con la sostenibilidad; es así que cuenta con 7 edificios con certificación LEED y más de 3,500m² de jardines verticales y techos jardín.

La División de Centros Comerciales ha realizado inversiones importantes en la ciudad comercial "Minka", centro comercial que se expande en aproximadamente 10 hectáreas de terreno en el Callao. Cuenta con más de 500 locales comerciales, donde el 70% del ABL está destinado al *retail* moderno con tiendas de marcas como Adidas, Nike, Puma, Stradivarius Factory, Starbucks, Mc Donald's y H&M, entre otras, y el remanente 30% del ABL destinado a operar un mercado modelo tradicional que es considerado como el mejor del Perú. En cuanto a nuevos proyectos, la división se prepara para la remodelación en San Isidro del Centro Comercial Camino Real, que pondrá en valor una edificación emblemática, pero actualmente de uso muy limitado.

Al cierre del primer trimestre del 2022, **Grupo Centenario alcanzó S/ 121 millones de ingresos operativos, una utilidad neta de S/ -94 millones y un EBITDA ajustado de S/ 42 millones.** El resultado incluye la pérdida por el ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión de S/ -204 millones, por efectos de la reducción del tipo de cambio.

1. ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADO ENERO A MARZO 2022

Expresado en miles S/	Real Acum. 2022 S/	Real Acum. 2021 S/	Variación S/	Variación Acum. %
INGRESOS	120,833	142,650	-21,818	-15%
COSTO DE VENTAS	-31,416	-49,054	17,638	-36%
UTILIDAD (PERDIDA) BRUTA	89,417	93,596	-4,179	-4%
GASTOS	-51,893	-47,098	-4,795	10%
OTROS INGRESOS Y GASTOS OPERATIVOS	-2,092	121	-2,213	-1831%
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACION	35,432	46,620	-11,188	-24%
Ingresos Financieros	1,297	6,769	-5,472	-81%
Gastos Financieros	-25,947	-24,504	-1,443	6%
Otros Egresos	-490	-4,276	3,786	-89%
Cambio en el Valor de la Inv. Inmobiliaria	-204,151	70,539	-274,690	0%
OTROS INGRESOS Y GASTOS	-229,291	48,529	-277,820	-572%
UTILIDAD (PERDIDA) GESTION	-193,859	95,149	-289,008	-304%
Diferencia en cambio, net	61,774	-29,619	91,393	-309%
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES PART.	-132,085	65,529	-197,615	-302%
Impuesto a la Renta	37,890	-15,405	53,296	-346%
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	-94,195	50,124	-144,319	-288%
Utilidad atribuible a :				
Propietarios de la controlante	-89,857	46,648	-136,505	-293%
Participación no controlante	-4,338	3,477	-7,814	-225%
CALCULO DE EBITDA AJUSTADO				
UTILIDAD (PERDIDA) OPERATIVA	35,432	46,620	-11,188	-24%
(-) Depreciación	2,849	3,162	-313	-10%
EBITDA	38,281	49,782	-11,501	-23%
(+) Mayor Valor del Costo de Ventas	4,098	10,326	-6,228	-60%
EBITDA Ajustado	42,379	60,108	-17,729	-29%

Ingresos Totales – 1T 2022

Al 1T 2022 los ingresos consolidados acumulados alcanzaron los S/ 121 millones, lo que representa una disminución de 15% en comparación a los ingresos del mismo periodo del ejercicio anterior. La variación es generada principalmente por la menor venta de lotes residenciales e industriales.

Utilidad Bruta - 1T 2022

La utilidad bruta acumulada al 1T 2022 fue de S/ 89 millones, importe que representa una disminución de 4% en comparación al 1T 2021. La variación se debe principalmente a la disminución de los Ingresos Totales, impactando en la Utilidad Bruta.

Utilidad Operativa - 1T 2022

La utilidad operativa acumulada al 1T 2022 fue de S/ 35 millones, importe que representa una disminución de 24% con respecto al 1T 2021. La variación se debe principalmente a la menor utilidad bruta y al aumento del

gasto con respecto al 1T 2021 por i) la provisión de la pérdida esperada-NIIF9 en S/ 1.6 millones, ii) gastos de personal S/ 3.6 millones y iii) gastos de proyectos en S/ 2.6 millones.

Gastos Financieros - 1T 2022

Los gastos financieros al cierre del 1T 2022 son 5.9% mayores respecto al mismo periodo del 2021, debido principalmente al gasto incurrido por el prepagado de la deuda de Centenario Renta Inmobiliaria al reperfilarlo con un Bono Corporativo.

Cambio en el Valor en Libros y el Valor Razonable

Las Propiedades de Inversión del Grupo son medidas a su valor razonable, el cual se determina en base a informes de valorizaciones y tasaciones realizadas por profesionales independientes de amplia experiencia en el tema. Del mismo modo, las Gerencias Divisionales realizan revisiones a dichas valuaciones y analizan las principales variaciones que se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer su apropiada presentación en los Estados Financieros separados y consolidados. Este tratamiento contable se sigue en aplicación a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIC 40). El Valor Razonable de los terrenos, que se mantienen para su apreciación, se determinan teniendo en consideración el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, permitiendo así estimar un valor por metro cuadrado. El Valor Razonable de las propiedades de inversión que componen el negocio de Oficinas y Centros Comerciales se calcula mediante el método de flujos de caja descontados. Al cierre del primer trimestre se ha reconocido una pérdida por el ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión en S/ 204 millones principalmente vinculado a la apreciación en el tipo de cambio, al ser activos en su mayoría tasados o valorizados en dólares americanos.

Gasto por Impuesto a las Ganancias

El impuesto a las ganancias del período contiene el impuesto a la renta corriente y diferido. Dicho impuesto se reconoce en el estado de resultados consolidado, excepto cuando se relaciona a transacciones reconocidas directamente en el patrimonio.

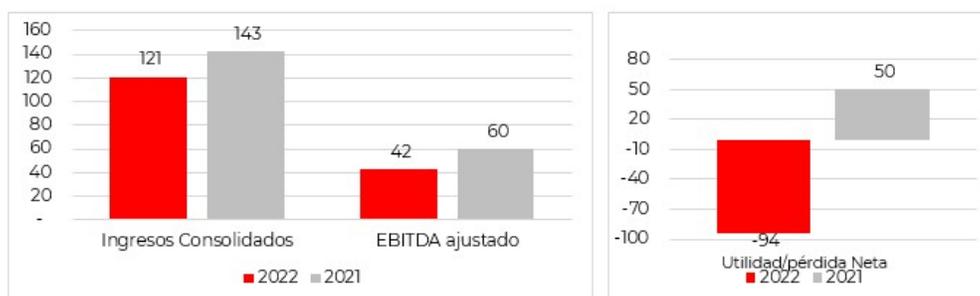
Utilidad Neta del ejercicio - 1T 2022

La utilidad neta acumulada al 1T 2022 fue de S/ -94 millones, importe que representa una disminución de S/ 144 millones con respecto al 1T 2021. La variación se debe principalmente al reconocimiento de la pérdida por el ajuste del valor razonable de la Propiedad de inversión en S/ 274 millones, compensado por la ganancia de la diferencia en cambio en S/ 91 millones y el impuesto a la renta en S/ 53 millones.

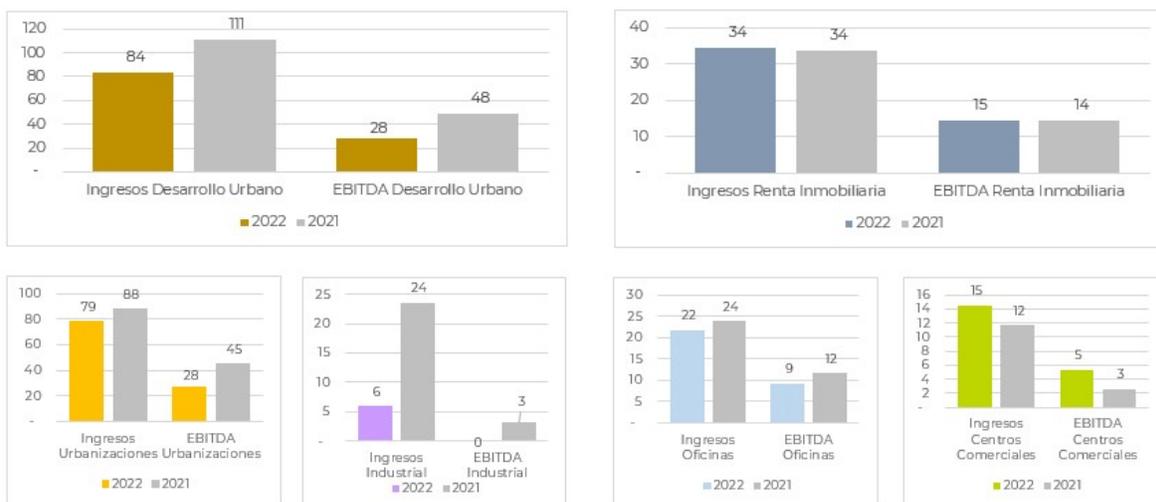
EBITDA Ajustado - 1T 2022

El EBITDA Ajustado obtenido al 1T 2022 fue de S/ 42 millones, en comparación con los S/ 60 millones del 1T 2021, lo que significa una disminución del 29%. Este resultado difiere de la utilidad operativa al eliminar el efecto por el mayor valor de las inversiones inmobiliarias reconocido en el costo de venta de S/ 4 millones y adicionar la depreciación del ejercicio en S/ 3 millones.

Comparación Acumulado 2022 vs. Acumulado 2021 (en millones de S/) Consolidado



Comparación Acumulado 2022 vs. Acumulado 2021 (en millones de S/) por Unidades de Negocio



2. EVOLUCION DE LOS PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS

Liquidez

Durante los últimos 12 meses, la empresa muestra una ligera mejora del ratio de liquidez de 1.21x al 31 de marzo del 2021 a 1.24x al 31 de marzo del 2022. La mejora responde a reducción de las obligaciones financieras corrientes y aumento de inventarios a pesar de la disminución de las cuentas por cobrar corrientes.

Al retirar los inventarios para el cálculo de la prueba ácida, el ratio se reduce en 0.11x por una mayor reducción de las cuentas por cobrar corrientes frente a la reducción de las obligaciones financieras.

Solvencia

El índice de endeudamiento bajó en 0.08x durante los últimos doce meses, debido a la reducción de las obligaciones financieras.

	Ratios financieros				
	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Liquidez (Activo corriente / Pasivo Corriente)	1.21x	1.15x	1.25x	0.99x	1.24x
Prueba ácida (Activo corriente-existencias / Pasivo Corriente)	0.79x	0.76x	0.87x	0.62x	0.68x
Solvencia (Total pasivo-IR diferido/Patrimonio neto)	0.80x	0.82x	0.84x	0.76x	0.72x

3. INVERSIONES Y FINANCIAMIENTO

3.1 PLANES DE INVERSION

Los proyectos de inversión más importantes de Grupo Centenario son:

División Urbanizaciones

Actualmente la División está desarrollando urbanizaciones en Piura, Chiclayo, Trujillo, Lima Norte, Lima Este, Lima Sur, Ica, Tacna y Huancayo. El Grupo Centenario cuenta con un extenso banco de terrenos para futuros desarrollos en estas ciudades. Este trimestre se lanzó la segunda etapa de los proyectos Golf de Santa Clara en Ate y de Las Arenas en San Antonio, Cañete, con muy buenos resultados. Asimismo, se continuó con la

comercialización de nuestros proyectos en las Urbanizaciones El Haras en Ica, Las Palmeras en Piura, y Altos del Valle en Trujillo, Casablanca en Chiclayo, Valle Real en Huancayo, Montemar y Loma Bonita en Lima. Estos proyectos, sumados a los que ya venimos comercializando desde el año pasado, consolidan nuestra posición como uno de los líderes a nivel nacional en la venta de lotes. Los ingresos brutos por venta de lotes a marzo alcanzaron los S/ 97.9 millones y los ingresos totales del negocio (neto de resoluciones) alcanzaron los 78.6 millones.

División Industrial

Los ingresos por ventas de lotes industriales neto de resoluciones han alcanzado al 1T 2022 los S/ 5.9 millones. Se sigue comercializando los últimos terrenos de la 2ª etapa y también la 3ª etapa, en un proyecto tipo condominio de lotes chicos y medianos. Las obras se iniciaron a fines de año y se estarían entregando durante el segundo semestre del año 2022. Esta etapa ha sido lanzada en el nuevo terreno que se compró en el 2018. Adicionalmente, en el mes de agosto del 2021 se aprobó el Reajuste Integral de Zonificación del Distrito de Lurín, en la Municipalidad de Lima, con esto se logró crear en el terreno zonificaciones adicionales a la industrial, como son Residencial y Comercio. Se espera poder iniciar el desarrollo de un proyecto residencial en el segundo trimestre del 2022.

División Oficinas

La empresa continúa con el alquiler y desarrollo del Centro Empresarial Real en el distrito de San Isidro. Este complejo empresarial incluye los edificios de oficinas Real 1, Real 2, Real 3, Real 4, Real 5, Real 6, Real 7, Real 8, Real 10 y Real 12; además del edificio de estacionamientos Real 11. Asimismo, pertenecen a su portafolio las torres de Camino Real: Torre Pilar, Torre Central y Torre Real. Cabe indicar, que el Grupo Centenario es accionista al 51% de Centro Empresarial El Derby S.A., sociedad propietaria del Centro de Negocios Cronos en Surco. En el plan de inversiones de los próximos años se encuentra la construcción del edificio Real 14 así como el desarrollo de la extensión del Centro Empresarial Real sobre el terreno del ex colegio Maristas. En el 2020, Centenario empezó la remodelación de las fachadas de las torres de Camino Real; las obras de la Torre Central se concluyeron en 4T del 2021, y las de Torre Pilar y Torre Real concluirían en el 2T del 2022 y 4T del 2022, respectivamente. Cabe mencionar que la repotenciación integral de estas torres inició con la remodelación de los halls de ascensores, modernización del sistema eléctrico, implementación de comedores, directorios y salas de usos múltiples. En el 2T del 2022 se espera iniciar la remodelación de los lobbies de estos edificios.

División Centros Comerciales

Minka se ha convertido en el mayor centro comercial abierto de Lima y Callao, con una oferta que mantiene un mercado tradicional combinado con una potente oferta de *retail* moderno, outlets, restaurantes y espacios de entretenimiento. Cabe resaltar que, en el 2021, a pesar de la difícil coyuntura sanitaria, se inauguraron 5,000m² de nuevas tiendas logrando una ocupación de 88% al cierre del periodo. En el 2022 se espera continuar con dinamismo en las colocaciones de nuevos espacios comerciales, a cierre del 1T 2022 la ocupación es de 92% y se espera alcanzar una ocupación de 95% al cierre del año. Como parte de su hub de San Isidro, el Grupo Centenario tiene como proyecto la remodelación del Centro Comercial Camino Real con una inversión de obra estimada de US\$ 80 millones aproximadamente, que contará con una variada cartera de tiendas, restaurantes, locales de entretenimiento y servicios.

Otras inversiones

El Grupo Centenario, a través del Grupo Censal, ha formado una división hotelera con una participación del 50% que opera bajo las marcas Holiday Inn Express y Holiday Inn. Hoy cuenta con un hotel en Lima, que fue inaugurado en marzo 2019, y un segundo hotel en Piura, que se inauguró en junio 2019.

Por otro lado, Centenario posee el 50% de participación en Paz Centenario S.A., negocio conjunto con Paz Corp. de Chile, que en Lima desarrolla y comercializa vivienda enfocada en los niveles socioeconómicos medios. Actualmente desarrolla departamentos en La Victoria, Pueblo Libre, Jesús María, Miraflores, y San Miguel. A su vez, Paz Centenario S.A. es accionista de Villa Club S.A. con el 100% de participación. Esta sociedad viene desarrollando proyectos inmobiliarios de casas en condominio en Carabayllo e Ica.

Adicionalmente, la empresa posee inversiones no inmobiliarias en la imprenta Enotria S.A. y una participación minoritaria en Universal Textil S.A.

3.2 FINANCIAMIENTO

Al cierre del 1T 2022, el Grupo Centenario mantiene saldo de deuda equivalente a S/ 1,437 millones, con una estructura de 45% en moneda local y 79% a largo plazo. Así también, se tiene una duración remanente de 5.10 años a un costo promedio ponderado de 5.11%. Durante este primer trimestre se i) reperfiló la deuda de CRI con BCP con la colocación de un bono corporativo por USD 42 MM a una tasa de 7.2813% y un plazo de 15 años con 5 años de gracia y ii) cumplió con realizar los pagos correspondientes de acuerdo con los cronogramas previamente pactados con entidades financieras y mercado de capitales

4. DECLARACIONES DE LA GERENCIA

Los comentarios incluidos en el presente documento han sido efectuados en base a los estados financieros elaborados al 31 de marzo del 2022. En opinión de la gerencia, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de la compañía en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Gonzalo Sarmiento Giove
Gerente General

Georgette Montalván Mosquera
Gerente Central de Finanzas

Giovana Aquino Muñoz
Contador General