

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS ("GRUPO CENTENARIO")
ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL CUARTO 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/ 5,106 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 (proyectos de 1a y 2a vivienda), Lima Este, Ica, Tacna, Trujillo, Chiclayo, Huancayo y Piura.

En lo que corresponde a la División Industrial, el megaproyecto llamado "Macrópolis", ubicado en el distrito de Lurín, ya está en su tercera etapa de comercialización.

En junio 2022 se lanzó al mercado "Nova Lurín", área que agrupa los productos "Entrevalles" (lotes residenciales), "Macrópolis" (lotes industriales) y un tercer componente que son los macrolotes para desarrolladores inmobiliarios.

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 cuarto trimestre del 2022, **Grupo Centenario alcanzó S/ 674 millones de ingresos operativos, un EBITDA ajustado de S/ 300 millones, con una pérdida neta de S/ 31 millones.** El resultado incluye la pérdida por el ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión de S/ 211 millones.

Con ocasión de la información difundida a través de diversos medios de comunicación con relación al predio Loma Bonita, la compañía ha activado sus respectivos mecanismos de compliance, los cuales se encuentran en proceso de ejecución.

1. ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADO ENERO A DICIEMBRE 2022

Expresado en miles S/	Real Acum. 2022 S/	Real Acum. 2021 S/	Variación S/	Variación Acum. %
INGRESOS	674,312	690,649	-16,337	-2%
COSTO DE VENTAS	-222,326	-264,640	42,314	-16%
UTILIDAD (PERDIDA) BRUTA	451,986	426,009	25,977	6%
GASTOS	-191,740	-166,461	-25,279	15%
OTROS INGRESOS Y GASTOS OPERATIVOS	-2,830	-3,645	816	-22%
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACION	257,416	255,902	1,514	1%
Ingresos Financieros	6,136	12,046	-5,911	-49%
Gastos Financieros	-104,251	-109,045	4,793	-4%
Otros Ingresos	139	-	139	100%
Otros Egresos	-21,996	-11,114	-10,883	98%
Cambio en el Valor de la Inv. Inmobiliaria	-210,854	154,713	-365,567	-236%
OTROS INGRESOS Y GASTOS	-330,827	46,601	-377,428	-810%
UTILIDAD (PERDIDA) GESTION	-73,411	302,503	-375,914	-124%
Diferencia en cambio, net	33,785	-88,871	122,656	-138%
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES PART.	-39,626	213,632	-253,258	-119%
Impuesto a la Renta	8,581	-61,260	69,841	-114%
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	-31,045	152,372	-183,417	-120%
Utilidad atribuible a :				
Propietarios de la controlante	-31,481	145,086	-176,567	-122%
Participación no controlante	436	7,286	-6,850	-94%
CALCULO DE EBITDA AJUSTADO				
UTILIDAD (PERDIDA) OPERATIVA	257,416	255,902	1,514	1%
(-) Depreciación	10,828	12,154	-1,326	-11%
EBITDA	268,244	268,056	187	0%
(+) Mayor Valor del Costo de Ventas	31,306	70,582	-39,276	-56%
EBITDA Ajustado	299,549	338,638	-39,089	-12%

Ingresos Totales – 4T 2022

Al 4T 2022 los ingresos consolidados acumulados alcanzaron los S/ 674 millones, lo que representa una disminución de 2% 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 - 4T 2022

La utilidad bruta acumulada al 4T 2022 fue de S/ 452 millones, importe que representa un aumento de 6% en comparación al 4T 2021. La variación se debe principalmente a la venta de macrolotes que generó un margen bruto de 56%.

Utilidad Operativa - 4T 2022

La utilidad operativa acumulada al 4T 2022 fue de S/ 257 millones, importe que representa un aumento de 1% con respecto al 4T 2021. La variación se debe principalmente al mayor margen bruto, compensado por el

aumento de gasto por i) provisión de la pérdida esperada-NIIF9 por S/ 19 millones, mayor gasto de personal S/ 3 millones y gastos de terceros S/5 millones.

EBITDA Ajustado - 4T 2022

El EBITDA Ajustado obtenido al 4T 2022 fue de S/ 300 millones, en comparación con los S/ 339 millones del 4T 2021, lo que significa una disminución del 12%. 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/ 31 millones y adicionar la depreciación del ejercicio en S/ 11 millones.

Gastos Financieros - 4T 2022

Los gastos financieros al cierre del 2022 son 4.6% inferior al 2021 debido a la reducción en el saldo de deuda logrado durante este periodo y a pesar del incremento en 2.7% de deuda en moneda extranjera y 0.155 años de *duration*.

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 cuarto trimestre se ha reconocido una pérdida por el ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión en S/ 211 millones principalmente vinculado a la depreciación en el tipo de cambio, al ser activos en su mayoría tasados o valorizados en dólares americanos.

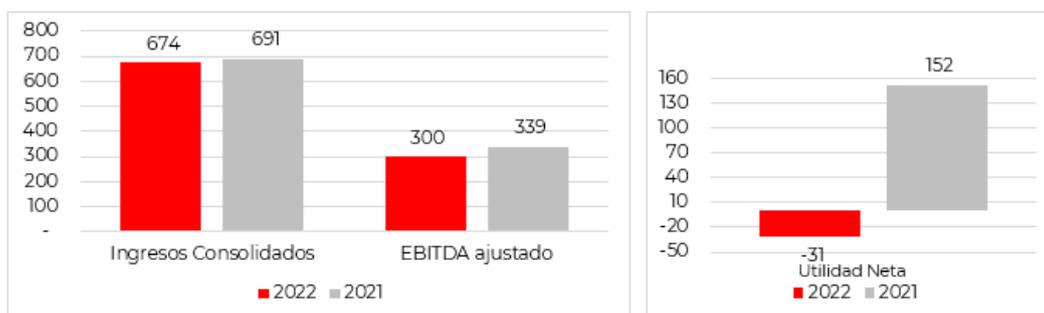
Gasto por Impuesto a las Ganancias

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.

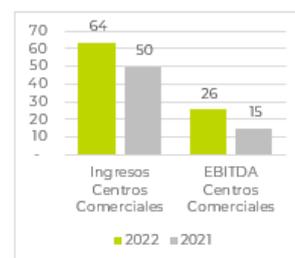
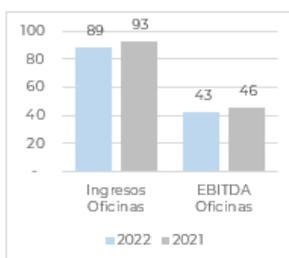
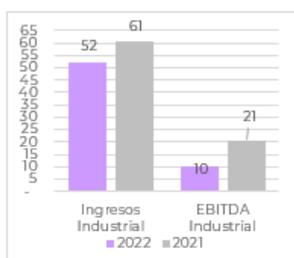
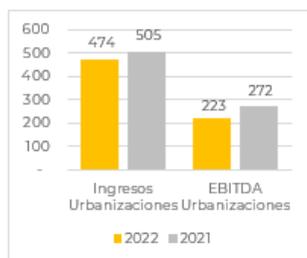
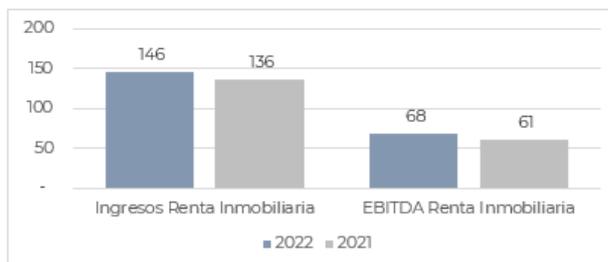
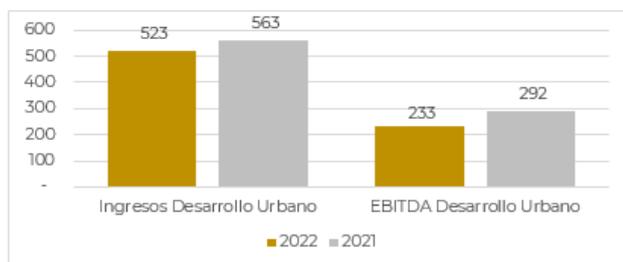
Utilidad Neta del ejercicio - 4T 2022

La pérdida neta acumulada al 4T 2022 fue de S/ 31 millones, importe que representa una disminución de S/183 millones con respecto al 4T 2021. La variación se debe básicamente al reconocimiento de la pérdida por el ajuste del valor razonable de la Propiedad de inversión en S/ 365 millones, compensado por la ganancia de la diferencia en cambio en S/ 123 millones y el impuesto a la renta en S/ 70 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 reducción del ratio de liquidez de 1.16x al 31 de diciembre del 2021 a 0.77x al 31 de diciembre del 2022. La variación responde a reducción de: (i) efectivo y equivalentes de efectivo, y (ii) de las cuentas por cobrar comerciales corrientes, explicados principalmente por la cobranza de macrolotes (76%), y lotes industriales (24%).

Al retirar los inventarios para el cálculo de la prueba ácida, el ratio se reduce en 0.33x por una mayor reducción de las cuentas por cobrar corrientes junto a la reducción de efectivo y equivalentes de efectivo frente al incremento de las obligaciones financieras de corto plazo.

Solvencia

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

	Ratios financieros				
	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Liquidez (Activo corriente / Pasivo Corriente)	1.16x	1.24x	1.31x	1.22x	0.77x
Prueba ácida (Activo corriente-existencias / Pasivo Corriente)	0.73x	0.68x	0.70x	0.62x	0.40x
Solvencia (Total pasivo-IR diferido/Patrimonio neto)	0.76x	0.72x	0.74x	0.72x	0.68x

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. Durante el 4T 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, La Planicie, Golf de Santa Clara, Montemar, Las Arenas, Santa María, Entrevallas y Loma Bonita en Lima y Granados en Tacna. 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 al cierre de año 2022 alcanzaron los S/ 527 millones y los ingresos totales del negocio (neto de resoluciones) alcanzaron los 474 millones.

División Industrial

Los ingresos por ventas de lotes industriales neto de resoluciones han alcanzado al 4T 2022 los S/ 52 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 en junio y se entregaron en noviembre del año 2022. Esta etapa ha sido lanzada en el nuevo terreno que se adquirió en el 2018.

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 el 4T del 2021, y las obras de Torre Pilar se concluyeron en el 3T del 2022 y las de Torre Real concluirían en el 2T del 2023. 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 2023 se espera iniciar la remodelación de los lobbies de estos edificios. Asimismo, durante el 2022, Centenario Oficinas continuó con un fuerte enfoque en flexibilidad, teniendo como resultado el cierre de más de 20 transacciones nuevas, que suman cerca de 7,000 m2. Además, se renovó el 86% de los contratos que vencían durante el año. Cabe resaltar el ingreso de Smartfit en un espacio de 1,600 m2, siendo uno de los más importante de la cadena. También inauguró Amaru Café, La Fresca y Anima e Cuore, los cuales fortalecen la importante oferta gastronómica del Centro Empresarial Real.

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 2022 ha sido un año de consolidación para Minka, Las visitas siguieron incrementando constantemente hasta el cierre del año, logrando un total anual de 14.6 millones de visitas, lo cual es 23% más que en el 2021, y 29% inferior a prepandemia. Sin embargo, a pesar de tener menos visitas que prepandemia, vemos una mayor conversión y un incremento del ticket promedio, lo cual ha generado que se logre un récord histórico en ventas de operadores. Las ventas del 2022 fueron de S/ 441 millones, 21% superiores al 2021 y 12% superior al 2019 (prepandemia). Además, se inauguraron aproximadamente 5,000 m2 de nuevas tiendas. Dentro de los nuevos ingresos, destaca la inauguración de Dollarcity, Hipercom, Samsung, Xiaomi, Triathlon, Sarcletti, Rustica y Minka Motors, un nuevo formato de venta de vehículos.

Como parte de su *hub* de San Isidro, el Grupo Centenario tiene como proyecto la remodelación del Centro Comercial Camino Real con una inversión total estimada de US\$ 100 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, 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 Carabaylo e Ica.

Adicionalmente, la empresa posee inversiones no inmobiliarias en la imprenta Enotria S.A.

3.2 FINANCIAMIENTO

Al cierre del 4T 2022, el Grupo Centenario mantiene saldo de deuda equivalente a S/ 1,276 millones, con una estructura de 49% en moneda local y 78% como porción no corriente del total. Así también, se tiene una duración remanente de 5.10 años a un costo promedio ponderado de 7.08%. Durante este último trimestre se pre-canceló un préstamo de mediano plazo y otro de corto plazo en CRI por un total de USD 23.7 MM y se 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 diciembre 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