

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS ("GRUPO CENTENARIO") ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL CUARTO TRIMESTRE DEL AÑO 2024

Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias (en adelante, "Grupo Centenario") cuentan con el portafolio de negocios inmobiliarios más diversificado del Perú, operando a nivel nacional.

La estrategia implementada se ha centrado en un crecimiento diversificado dentro del sector inmobiliario, tanto en la composición del portafolio de negocios como en la expansión geográfica. Actualmente, Grupo Centenario cuenta con S/ 4,561 millones en activos, de los cuales el 73% corresponde a activos inmobiliarios, incluyendo propiedades de inversión y existencias. Estas propiedades están estratégicamente ubicadas en las mejores zonas de cada localidad donde opera el grupo, tanto en áreas consolidadas como en zonas de expansión urbana. Además, una parte de las propiedades de inversión corresponde al banco de tierras, que garantizará el crecimiento sostenible del grupo en el mediano plazo, tanto en Lima como en las principales ciudades del país.

Los negocios de 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 de la División de Urbanizaciones se centra en el desarrollo de proyectos en ciudades con niveles poblacionales medios y altos, así como con un potencial crecimiento económico. Para ello, la empresa adquiere terrenos y gestiona su habilitación urbana antes de su comercialización. Como parte de su modelo de negocio, Centenario ofrece planes de financiamiento con plazos de pago de hasta 15 años, generando ingresos financieros y facilitando el acceso a la vivienda para sectores de la población que no necesariamente califican para créditos en el sistema bancario comercial. Actualmente, la empresa desarrolla proyectos en Lima Norte, Lima Sur (incluyendo primera y segunda 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 está en su tercera etapa de comercialización. A la fecha, Macrópolis ya cuenta con más de 320 hectáreas vendidas a más de 260 clientes.

En adición al negocio de Urbanizaciones e Industrial, Centenario comercializa grandes parcelas de tierra en Lima y provincias (macrolotes). Estos terrenos, considerados para la venta dentro del portafolio de Centenario, tienen como principales compradores a inversionistas y desarrolladores inmobiliarios.

Por su lado, 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 como 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 el Centro Comercial "Minka", que se expande en aproximadamente 10 hectáreas de terreno en el Callao. Cuenta con más de 560 locales comerciales, donde aproximadamente el 85% del ABL está destinado al *retail* moderno con tiendas de marcas como H&M, Adidas, Nike, Puma, Reebok, Victoria's Secret, Levi's, Starbucks, Mc Donald's y Samsung, entre otras, y el remanente 15% del ABL a operar un mercado modelo tradicional que es considerado como el mejor del Perú.

Con fecha 29 de enero de 2025 nuestra subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. ("CRI") celebró un Contrato de Compraventa de Acciones con Arauco Holding Perú S.A.C. ("Parque Arauco") para la transferencia del cien por ciento (100%) de las acciones representativas del capital social de Multimercados Zonales S.A.C. ("MZ"), sociedad que opera el Centro Comercial "Minka", así como de su subsidiaria MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C. (actualmente, en proceso de liquidación) por un precio de S/ 381'100,000.00 (Trecientos ochenta y un millones cien mil y 00/100 Soles), estimado sobre una base de valor empresa libre de caja y deuda.

El cierre y consumación de la referida transacción se encuentra sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones precedentes, entre ellas, la obtención por parte de Parque Arauco de la autorización del INDECOPi bajo la Ley N° 31112, Ley que establece el Control Previo de Operaciones de Concentración Empresarial.

En cuanto a nuevos proyectos, la división cuenta con los permisos para iniciar la remodelación en San Isidro del Centro Comercial Camino Real, que pondrá en valor una edificación emblemática, actualmente de uso muy limitado. El inicio de dichas labores se encuentra sujeta a las aprobaciones corporativas respectivas.

Al cierre del cuarto trimestre del 2024, **Grupo Centenario alcanzó S/ 587 millones de ingresos, un EBITDA ajustado de S/ 212 millones, y una pérdida neta de S/ 72 millones.**

1. ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADO ENERO A DICIEMBRE 2024

Expresado en miles S/	Real Acum. 2024 S/	Real Acum. 2023 S/	Variación Acum. S/	Variación Acum. %
Ingresos	587,010	461,224	125,786	27%
Costo de venta	-243,356	-156,166	-87,190	56%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-150,486	-174,944	24,458	-14%
Utilidad bruta	193,168	130,114	63,054	48%
Gastos de venta	-63,064	-64,449	1,385	-2%
Gastos de administración	-117,122	-119,120	1,998	-2%
Otros ingresos	9,413	1,061	8,352	787%
Otros gastos	-10,156	-9,538	-618	6%
Utilidad (pérdida) operativa	12,239	-61,932	74,172	-120%
Ingresos financieros	4,680	7,752	-3,072	-40%
Gastos financieros	-99,386	-99,778	392	-0.4%
Dividendos recibidos de inversión financiera	1,017	-	1,017	0.0%
Partic.en los resultados de asoc.y negocios conjuntos	7,403	1,917	5,486	286%
Diferencia en cambio, neta	-10,150	22,763	-32,913	-145%
Pérdida antes del impuesto a las ganancias	-84,197	-129,278	45,080	-35%
Gasto por impuesto a las ganancias	12,423	32,782	-20,358	-62%
Pérdida neta	-71,774	-96,496	24,722	-26%
Pérdida atribuible a:				
Propietarios de la controlante	-77,524	-95,534	18,011	-19%
Participación no controlante	5,750	-962	6,712	-698%
Pérdida neta	-71,774	-96,496	24,722	-26%
Cálculo de EBITDA Ajustado				
Utilidad(Pérdida) operativa	12,239	-61,932	74,172	-120%
(+) Depreciación	8,970	9,750	-780	-8%
EBITDA	21,209	-52,183	73,392	-141%
(+/-) Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	150,486	174,944	-24,458	-14%
(+) Mayor valor del Costo de Venta	39,916	30,788	9,128	30%
EBITDA Ajustado	211,610	153,549	58,061	38%

Ingresos Totales – 4T 2024

Al 4T 2024 los ingresos consolidados acumulados alcanzaron S/ 587 millones, lo que representa un incremento de 27% en comparación a los ingresos del mismo periodo del ejercicio anterior. La variación se debe principalmente al incremento en las ventas de lotes en el negocio Residencial e Industrial. Entre los factores que impulsaron este aumento se encuentran: (i) mayores ingresos por ventas orgánicas, gracias a un menor impacto de factores climáticos como por ejemplo Yaku en el 2023; (ii) el registro en 2024 de ingresos diferidos del 2023 (proyecto Golf de Santa Clara, etapas 3 y 5); (iii) una reducción en las resoluciones así como una mejora en las recolocaciones a clientes; y (iv) un mayor volumen de ventas de lotes industriales.

Utilidad Bruta – 4T 2024

La utilidad bruta acumulada al 4T 2024 fue de S/ 193 millones, importe que representa un incremento de 48% en comparación al 4T 2023. La variación se debe a las mayores ventas de lotes y a una menor pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

Utilidad (Pérdida) Operativa – 4T 2024

La utilidad operativa acumulada al 4T 2024 fue de S/ 12 millones, importe que representa una mayor utilidad de 74 millones con respecto al 4T 2023, debido principalmente a la mayor utilidad bruta y otros ingresos generados en los negocios de urbanizaciones y centros comerciales.

EBITDA Ajustado - 4T 2024

El EBITDA Ajustado obtenido al 4T2024 fue de S/ 212 millones, lo que significó un incremento de 38% con respecto al 4T 2023. Para determinar el EBITDA, se parte de la utilidad operativa, se i) retira los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (S/150 millones), ii) adiciona el efecto por el mayor valor de las inversiones inmobiliarias reconocido en el costo de venta de S/ 40 millones, y iii) adiciona la depreciación del ejercicio de S/ 9 millones.

Gastos Financieros - 4T 2024

Los gastos financieros al 4T 2024 fueron -0.4 % inferiores con respecto al mismo periodo del 2023, debido a la reducción del saldo de deuda con respecto al mismo periodo de 2023 (S/-60 millones).

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 determina 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 de S/ 150 millones.

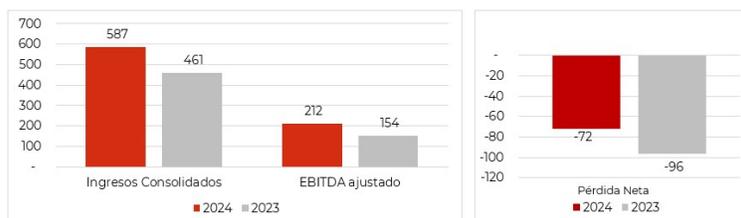
Gasto por Impuesto a las Ganancias

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.

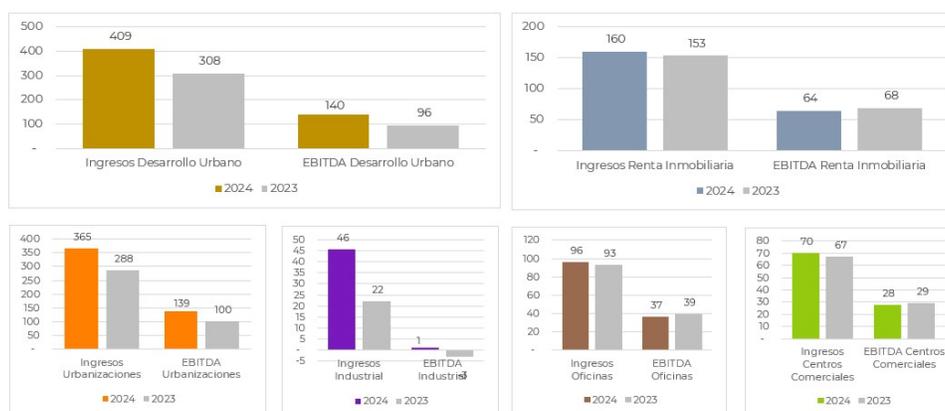
Pérdida Neta del ejercicio - 4T 2024

La pérdida neta acumulada al 4T 2024 es de S/72 millones, menor pérdida en S/24 millones con respecto al 4T 2023. La variación se debe principalmente a la mayor utilidad operativa generada principalmente por mayores ventas en el negocio de desarrollo urbano compensadas parcialmente por variaciones negativas de diferencia en cambio e impuesto a la renta.

Comparación Acumulado 2024 vs. Acumulado 2023 (en millones de S/) Consolidado



Comparación Acumulado 2024 vs. Acumulado 2023 (en millones de S/) por Unidades de Negocio



2. EVOLUCION DE LOS PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS

Liquidez

Durante los últimos 12 meses, la empresa mantiene su liquidez en niveles saludables. Al 31 de diciembre del 2024, el ratio de liquidez se situó en 1.23x, un nivel similar al registrado al 31 de diciembre del 2023. Este resultado se explica por reducciones tanto en los activos como en los pasivos corrientes. Con respecto a las variaciones en el activo corriente, destacó una reducción en los inventarios y un aumento en la caja. Por su parte, en el pasivo corriente hubo disminuciones en las cuentas por pagar comerciales e ingresos diferidos.

Al excluir los inventarios para calcular la prueba ácida, el ratio ascendió a 0.62x, en comparación con 0.56x al 31 de diciembre de 2023. Esta mejora de 0.06x se atribuye al incremento en la caja, acompañado de las reducciones previamente mencionadas en las cuentas por pagar comerciales e ingresos diferidos.

Solvencia

El índice de solvencia mejoró en 0.02x durante los últimos doce meses, impulsada por la disminución de otros pasivos financieros de largo plazo, así como por reducciones en las cuentas por pagar comerciales y los ingresos diferidos.

	Ratios financieros				
	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24
Liquidez (Activo corriente / Pasivo Corriente)	1.23x	1.27x	1.22x	1.18x	1.23x
Prueba ácida (Activo corriente-existencias / Pasivo Corriente)	0.56x	0.52x	0.52x	0.51x	0.62x
Solvencia (Total pasivo-R diferido/Patrimonio neto)	0.66x	0.61x	0.62x	0.62x	0.64x

3. INVERSIONES Y FINANCIAMIENTO

3.1 PLANES DE INVERSION

Los proyectos de inversión más importantes de Grupo Centenario son:

División Urbanizaciones

Actualmente la División de desarrollo urbano está comercializando 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. En el 2024, se lanzó un nuevo proyecto en Trujillo: Brisas de Huanchaco (253 lotes). Asimismo, se inició la comercialización de la Etapa 2 del Condominio Montemar (107 lotes) en Lima Sur, el Proyecto Planicie Etapa 4B en Lima Norte (429 Lotes) y el Proyecto Golf de Santa Clara Etapa 4 y 6 (266 lotes y 63 lotes, respectivamente) en Lima Este. En provincias, se inició la venta de lotes en Ica – Haras Etapa 6B (296 lotes) y en Tacna – Granados Etapa 2A (204 Lotes). Estos nuevos lanzamientos, 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. Asimismo, se mantiene un activo plan de prospección de tierra a nivel nacional.

Los ingresos brutos por venta de lotes residenciales al cierre del 4T 2024 alcanzaron los S/ 387 millones, y los ingresos netos de resoluciones alcanzaron los S/ 234 millones.

Adicionalmente en el 1T 2024 se concretó la entrega del macrolote Tiabaya en Arequipa generando un ingreso de S/ 12.2 millones.

Los ingresos totales de la División de Urbanizaciones ascendieron a S/365 millones.

División Industrial

Los ingresos por ventas de lotes industriales, neto de resoluciones, han alcanzado al 4T 2024 S/ 46 millones, lo que corresponde a la entrega de 35 lotes (4 lotes que suman 5,277m² en la etapa 2, 26 lotes en la etapa 3 que suman 45,465m², 3 lotes medianos únicos que suman 38,869m² y 1 lote grande desde propiedad de inversión de 24,953m²) dando un total de 114,564m². Por su parte en el 2023 se entregaron un total de 66,892m² de lotes industriales (25,646 m² en la etapa 1, 17,939m² en la etapa 2, 5,300m² en la etapa 3, y el saldo de 18,007m² correspondió a ventas de lotes únicos en otras zonas del parque industrial).

Cabe precisar que la etapa 3 se ha desarrollado en un proyecto tipo condominio de lotes chicos y medianos. Las obras se entregaron en noviembre del año 2022. Esta etapa se lanzó en el terreno adquirido en 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 futuros edificios sobre el terreno del ex colegio Maristas. En el 2020, Centenario empezó la remodelación de las fachadas de las torres de Camino Real (Torre Central El Pilar y Torre Real), las mismas que concluyeron en el 3T del 2024. Cabe mencionar que la remodelación integral de estas torres inició con la remodelación de los halls de ascensores, la modernización del sistema eléctrico, y la implementación de comedores, directorios y salas de usos múltiples para mejorar la experiencia de nuestros clientes, así como la reciente remodelación e independización de los lobbies de estos edificios. Durante el 2024, los ingresos de la línea de negocio de oficinas al cierre del año fueron de S/ 96.0 millones y un EBITDA de gestión de S/ 40.4 millones.

División Centros Comerciales

Centenario cuenta con el Centro Comercial Minka, que es el único centro comercial del Perú con un mercado tradicional de estándar internacional, así como con la oferta outlet más grande del país, el mismo que se encuentra ubicado en la provincia constitucional del Callao con 54, 800 m² de área arrendable.

En el curso del 2024 se inauguraron aproximadamente 1,700 m² de nuevas tiendas de retail moderno y 1,000 m² de retail tradicional. Dentro de los nuevos ingresos del 2024 destacan Miniso, Utilex, Superpet y Dermotienda. Todas estas marcas se suman al gran tenant mix existente que incluyen marcas como H&M, Nike, Adidas, Puma, Skechers, Levi's, Dockers, Crepier, Todo Moda, Prüne, Victoria's Secret, Topi Top, Reebok, Maui, Rosen, Samsung, Xiaomi, Tai Loy, Dollarcity, entre otras.

En cuanto a los futuros proyectos, se continúa avanzando positivamente con los permisos y diseño del proyecto del Centro Comercial Camino Real de San Isidro.

Asimismo, a lo largo del 2024, los ingresos anuales de Minka ascendieron a S/ 70.0 millones y EBITDA de gestión a S/ 35.0 millones, siendo ambas cifras récords históricos desde su inauguración hace más de 20 años.

El EBITDA de gestión de la línea de negocio de centros comerciales al cierre del 2024 fue de S/ 34.0 millones dado que incluye gastos vinculados al futuro proyecto del Centro Comercial Camino Real.

Corporativo

En el 4T 2024 se concretó la venta del macrolote SubLote 1 ubicado en Av. Manuel Olguin - Surco, generando un ingreso de S/ 18.9 millones.

Otras inversiones

El Grupo Centenario, a través del Grupo Censal, tiene 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 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 desarrolla y comercializa vivienda enfocada en los niveles socioeconómicos medios. Actualmente desarrolla departamentos de vivienda en La Victoria, Pueblo Libre, Miraflores, y San Miguel. A su vez, Paz Centenario S.A. es accionista de Villa Club S.A. en Liquidación con el 100% de participación. Esta sociedad viene desarrollando proyectos inmobiliarios de casas en condominio en Carabayllo e Ica.e

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

3.2 FINANCIAMIENTO

Al cierre del 4T 2024, el Grupo Centenario mantiene saldo de deuda equivalente a S/ 1,141.2 millones (incluye intereses devengados), 59% en moneda local y 77% como deuda no corriente con respecto al total. La deuda tiene una duración remanente de 4.68 años a un costo promedio ponderado de 7.62%. Durante este periodo se cumplió con realizar los pagos de principal e interés, 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 2024. 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.

Eduardo Herrera Vasquez
Gerente General

Giovana Aquino Muñoz
Contador General
Número de matrícula 20594