

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS ("GRUPO CENTENARIO") ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL PRIMER TRIMESTRE DEL AÑO 2025

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/4,387 millones en activos, de los cuales el 74% 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 propietaria del 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 primer trimestre del 2025, **Grupo Centenario alcanzó S/142 millones de ingresos, un EBITDA ajustado de S/39 millones, y una pérdida neta de S/21 millones.**

1. ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADO ENERO A MARZO 2025

Expresado en miles S/	Real Acum. 2025 S/	Real Acum. 2024 S/	Variación Acum. S/	Variación Acum. %
Ingresos	141,810	116,532	25,278	22%
Costo de venta	-66,069	-42,631	-23,438	55%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-46,844	5,678	-52,522	-925%
Utilidad bruta	28,898	79,580	-50,682	-64%
Gastos de venta	-15,881	-15,415	-466	3%
Gastos de administración	-30,548	-24,923	-5,625	23%
Otros ingresos	841	889	-48	-5%
Otros gastos	-1,340	-136	-1,205	887%
Pérdida (utilidad) operativa	-18,031	39,994	-58,025	-145%
Ingresos financieros	704	1,628	-924	-57%
Gastos financieros	-23,143	-25,255	2,112	-8%
Participación en los resultados de asociadas y negocios cor	-244	46	-290	-626%
Diferencia en cambio, neta	14,680	-996	15,676	-1574%
Pérdida (utilidad) antes del impuesto a las ganancias	-26,034	15,418	-41,452	-269%
Gasto por impuesto a las ganancias	5,415	-5,798	11,214	-193%
Pérdida (utilidad) neta	-20,619	9,620	-30,239	-314%
Pérdida atribuible a:				
Propietarios de la controlante	-19,977	8,541	-28,518	-334%
Participación no controlante	-642	1,079	-1,721	-160%
Pérdida (utilidad) neta	-20,619	9,620	-30,239	-314%
Cálculo de EBITDA Ajustado				
Utilidad(Pérdida) operativa	-18,031	39,994	-58,025	-145%
(+) Depreciación	2,196	2,175	21	1%
EBITDA	-15,835	42,169	-58,004	-138%
(+/-) Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	46,844	-5,678	52,522	-925%
(+) Mayor valor del Costo de Venta	8,263	3,934	4,329	110%
EBITDA Ajustado	39,272	40,425	-1,152	-3%

Ingresos Totales – 1T 2025

Al 1T2025 los ingresos consolidados acumulados alcanzaron S/142 millones, lo que representa un incremento de 22% 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 (proyectos en Lima este) e industrial.

Utilidad Bruta – 1T 2025

La utilidad bruta acumulada al 1T2025 fue de S/29 millones, importe que representa una disminución de S/51 millones (64%) en comparación al 1T2024. La variación se debe principalmente a la pérdida de S/53 millones por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

Pérdida (Utilidad) Operativa – 1T 2025

La pérdida operativa acumulada al 1T 2025 fue de S/18 millones, importe que representa una disminución de S/58 millones con respecto al 1T2024, debido principalmente a la menor utilidad bruta y a mayores gastos de administración.

EBITDA Ajustado - 1T 2025

El EBITDA Ajustado obtenido al 1T2025 fue de S/39 millones, lo que significó una disminución de 3% con respecto al 1T 2024. Para determinar el EBITDA, se parte de la utilidad operativa, se i) retira los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión S/47 millones, ii) adiciona el efecto por el mayor valor de las inversiones inmobiliarias reconocido en el costo de venta de S/8 millones, y iii) adiciona la depreciación del ejercicio de S/2 millones.

Gastos Financieros - 1T 2025

Los gastos financieros al 1T2025 fueron 8% inferiores respecto del mismo periodo del 2024, debido a la reducción del saldo de la deuda entre los dos periodos indicados en S/30 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 primer trimestre se ha reconocido una pérdida por el ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión de S/47 millones.

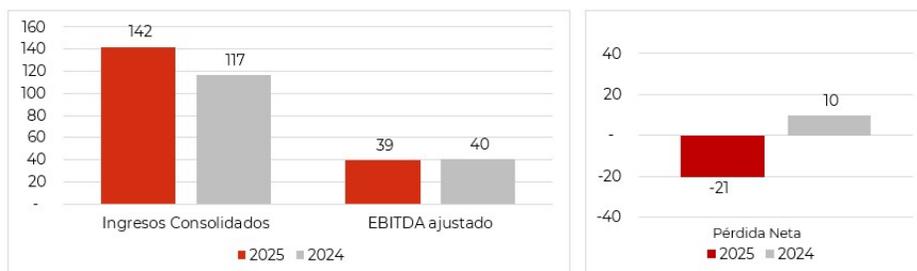
Gasto por Impuesto a las Ganancias

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.

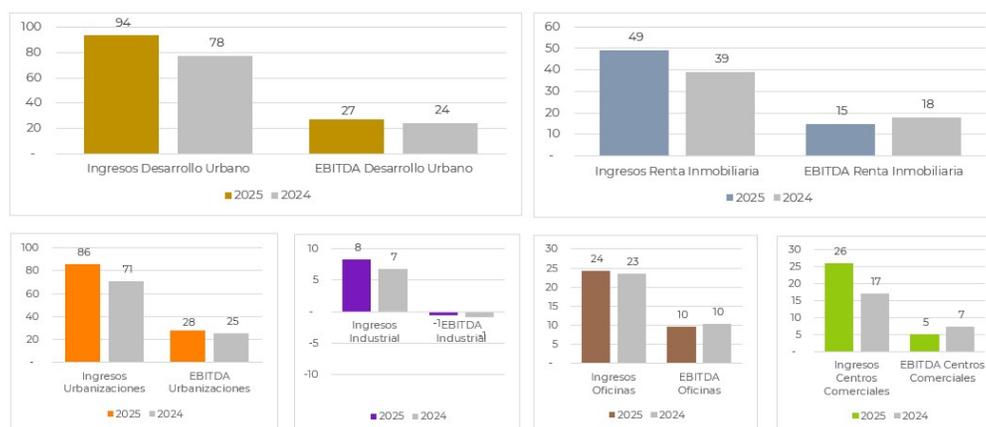
Pérdida Neta del ejercicio - 1T 2025

La pérdida neta acumulada al 1T2025 es de S/21 millones, importe que representa una disminución de S/30 millones. La variación se debe principalmente a la menor utilidad operativa generada principalmente por el cambio en el valor razonable de propiedades de inversión, mayores gastos de administración, compensado parcialmente ganancia de diferencia en cambio e impuesto a la renta.

Comparación Acumulado 2025 vs. Acumulado 2024 (en millones de S/) Consolidado



Comparación Acumulado 2025 vs. Acumulado 2024 (en millones de S/) por Unidades de Negocio



2. EVOLUCION DE LOS PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS

Liquidez

Al cierre del primer trimestre del 2025, la empresa ha mantenido niveles saludables de liquidez. Al 31 de marzo del 2025, el ratio de liquidez se situó en 1.31x, superior al nivel registrado al 31 de diciembre del 2024. Esta mejora se debe a una reducción tanto en los activos como en los pasivos corrientes, siendo esta última de mayor magnitud. En el activo corriente, se observó principalmente una disminución en el saldo de caja, compensada parcialmente por un incremento en los inventarios. Por el lado del pasivo corriente, la mejora estuvo explicada por una reducción significativa en las cuentas por pagar comerciales, compensada por un incremento en otros pasivos financieros.

Al excluir los inventarios del cálculo, el ratio de prueba ácida se situó en 0.56x al 31 de marzo de 2025, por debajo del 0.62x registrado al 31 de diciembre de 2024. Esta disminución de 0.06x se explica principalmente por la reducción en el saldo de caja previamente mencionada.

Solvencia

Al 31 de marzo de 2025, el índice de solvencia mostró una mejora de 0.04x respecto al nivel registrado en diciembre de 2024. Esta reducción en el ratio se atribuye principalmente a la reducción en las cuentas por pagar comerciales.

	Ratios financieros				
	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25
Liquidez _(Activo corriente / Pasivo Corriente)	1.27x	1.22x	1.18x	1.23x	1.31x
Prueba ácida _(Activo corriente-existencias / Pasivo Corriente)	0.52x	0.52x	0.51x	0.62x	0.56x
Solvencia _(Total pasivo-R diferido/Patrimonio neto)	0.61x	0.62x	0.62x	0.64x	0.60x

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 1T 2025, se lanzaron nuevas etapas de los proyectos en Trujillo, Brisas de Huanchaco Etapa 2 (214 Lotes), en Chiclayo Casablanca Etapa 7 (235 lotes) y en Piura, Palmeras Etapa 7 (198 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 1T 2025 alcanzaron los S/91 millones, y los ingresos netos de resoluciones alcanzaron los S/ 54 millones.

Los ingresos totales de la División de Urbanizaciones ascendieron a S/86 millones.

División Industrial

Los ingresos IFRS por ventas de lotes industriales, neto de resoluciones, han alcanzado al 1T 2025 los S/8.7 millones, lo que corresponde a S/ 1.8 millones en lotes chicos por un total de 3,131 m² y a S/ 6.9 millones en lotes medianos por un total de 19,934 m²; que representan un total de 23,065 m² principalmente en la etapa 3 Macropolis Sur. Los S/ 8.7 millones están compuesto por seis lotes de los cuales solo un lote se generó el contrato en el año 2024 y los demás se generaron en el 1T 2025.

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. Se ha desarrollado el sector 1 con 70 lotes; y a la fecha quedan 21 lotes disponibles. Hacia el 3T 2025 se está lanzando el sector 2.

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 2025, los ingresos de la línea de negocio de oficinas fueron de S/ 24 millones y un EBITDA de S/ 10 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, Prúne, 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, al cierre el 1T 2025, los ingresos de Minka ascendieron a S/ 26 millones y EBITDA de S/ 6 millones.

El EBITDA de la línea de negocio de centros comerciales al cierre del 1T 2025 fue de S/ 5 millones dado que incluye gastos vinculados al futuro proyecto del Centro Comercial Camino Real.

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.

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

3.2 FINANCIAMIENTO

Al cierre del 1T 2025, el Grupo Centenario mantiene saldo de deuda equivalente a S/ 1,138 millones (incluye intereses devengados), 62% en moneda local y 85% como deuda no corriente con respecto al total. La deuda tiene una duración remanente de 4.76 años a un costo promedio ponderado de 8.13%. 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 marzo del 2025. 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