

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS ("GRUPO CENTENARIO")
ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL PRIMER TRIMESTRE DEL AÑO 2026**

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/3,776 millones en activos, de los cuales el 69% 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 medio y alto, 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. Al 1T2026, Macrópolis ya cuenta con cerca de 378 hectáreas vendidas; en donde 315 hectáreas corresponden a Mac Norte mientras que 63 hectáreas a Mac Sur que representan cerca de 427 lotes en 355 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.

Al cierre del primer trimestre del 2026, el **Grupo Centenario alcanzó S/128.3 millones de ingresos, un EBITDA ajustado de S/41.8 millones, y una utilidad neta de S/69.5 millones.**

1. ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADO ENERO A MARZO 2026

Expresado en miles S/	Real Acum. 2026 S/	Real Acum. 2025 S/	Variación Acum. S/	Variación Acum. %
Ingresos	128,338	115,650	12,688	11%
Costo de venta	-50,002	-44,984	-5,018	11%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	81,605	-46,652	128,257	-275%
Utilidad bruta	159,941	24,013	135,928	566%
Gastos de venta	-13,371	-16,174	2,803	-17%
Gastos de administración	-26,848	-30,638	3,790	-12%
Otros ingresos y gastos neto	-747	-678	-70	10%
Utilidad/Pérdida operativa	118,975	-23,477	142,451	-607%
Ingresos financieros	1,264	704	560	80%
Gastos financieros	-14,958	-20,398	5,439	-27%
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	-1,730	-244	-1,487	610%
Diferencia en cambio, neta	-2,621	14,731	-17,352	-118%
Utilidad/Pérdida antes del impuesto a las ganancias	100,928	-28,684	129,612	-452%
Gasto por impuesto a las ganancias	-31,382	5,415	-36,797	-680%
Utilidad/Pérdida neta de operaciones continuas	69,546	-23,268	92,815	-399%
Utilidad procedente de operaciones discontinuadas	-	2,649	-2,649	-100%
Utilidad/Pérdida neta	69,546	-20,619	90,165	-437%
Utilidad/Pérdida atribuible a:				
Propietarios de la controlante	66,549	-19,977	86,526	-433%
Participación no controlante	2,998	-642	3,640	-567%
Utilidad/Pérdida neta	69,546	-20,619	90,165	-437%
Cálculo de EBITDA Ajustado				
Utilidad(Pérdida) operativa	118,975	-23,477	142,451	-607%
(+) Depreciación	1,697	1,959	-262	-13%
EBITDA	120,672	-21,517	142,189	-661%
(+/-) Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-81,605	46,652	-128,257	-275%
(+) Mayor valor del Costo de Venta	2,728	8,263	-5,535	-67%
(+) Ebitda Operaciones discontinuas	-	5,875	-5,875	-100%
EBITDA Ajustado	41,795	39,272	2,522	6%

Ingresos Totales – 1T 2026

Al cierre del primer trimestre del año 2026 los ingresos consolidados acumulados alcanzaron S/128.3 millones lo que representa un aumento de 11% en comparación a los ingresos de las operaciones continuas del mismo periodo del 2025. La variación se debe principalmente al incremento de los ingresos por venta de lotes residenciales y menores resoluciones de lotes.

Utilidad Bruta – 1T 2026

La utilidad bruta acumulada al 1T2026 ascendió a S/159.9 millones, lo que representa un incremento de S/135.9 millones respecto al 1T2025. Esta variación se explica principalmente por el incremento en los ingresos por ventas, y por el reconocimiento de la ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, asociada a la variación del tipo de cambio durante el periodo.

Utilidad Operativa – 1T 2026

La utilidad operativa acumulada al 1T2026 ascendió a S/118.9 millones, lo que representa un incremento de S/142.5 millones respecto al 1T2025. Esta variación se explica principalmente por la mayor utilidad bruta y a la reducción de gastos de administración y ventas.

EBITDA Ajustado - 1T 2025

El EBITDA Ajustado al 1T2026 ascendió a S/41.8 millones, lo que representa un incremento de 6% respecto al mismo periodo del 2025, explicado principalmente por la mejora de la utilidad operativa.

Para su determinación, se parte de la utilidad operativa y se realizan los siguientes ajustes: i) se excluyen los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión por S/81.6 millones, ii) se elimina el efecto por el mayor valor de las inversiones inmobiliarias reconocido en el costo de venta por S/2.7 millones, y iii) se adiciona la depreciación del ejercicio de S/1.7 millones.

Gastos Financieros - 1T 2026

Los gastos financieros al 1T2026 fueron 35% inferiores respecto del mismo periodo del 2025, debido principalmente a (i) el menor nivel de deuda financiera total, al haber cancelado el préstamo sindicado desembolsado en 2019, por USD 200 millones, el día 03 de julio de 2025, con saldo deudor USD54 millones y S/ 12 millones aproximadamente y la transferencia de la deuda de Multimercados Zonales S.A.C. (S/135 millones), producto de su venta, (ii) reducción de deuda de corto plazo por S/119.3 millones; y (iii) menor costo financiero promedio.

Cambio en el Valor en Libros y el Valor Razonable

Las Propiedades de Inversión del Grupo se miden a valor razonable, el cual se determina sobre la base de valorizaciones y tasaciones realizadas por peritos independientes con amplia experiencia Asimismo, las Gerencias Divisionales revisan dichas valuaciones y analizan las principales variaciones con el objetivo de asegurar su adecuada presentación en los Estados Financieros separados y consolidados. Este tratamiento contable se aplica conforme a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIC 40). El Valor Razonable de los terrenos mantenidos para su apreciación, se determina considerando estudios de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, permitiendo estimar un valor por metro cuadrado. Por su parte, el valor razonable de las propiedades de inversión vinculados a los negocios de Oficinas y Centros Comerciales se determina utilizando el método de flujos de caja descontados. Al cierre del primer trimestre de 2026, se reconoció una ganancia por ajuste de valor razonable de las propiedades de Inversión de S/81.6 millones, explicado principalmente por la variación del tipo de cambio (incremento de 3.9% respecto a diciembre 2025).

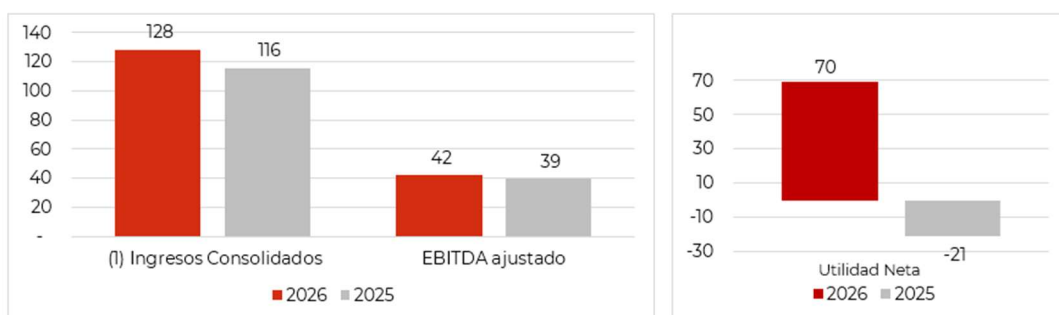
Gasto por Impuesto a las Ganancias

El impuesto a las ganancias del período contiene el impuesto a la renta corriente y diferido y se reconoce en el estado de resultados consolidado, excepto en aquellos casos en los que se relacione con partidas reconocidas directamente en el patrimonio.

Utilidad Neta del ejercicio - 1T 2026

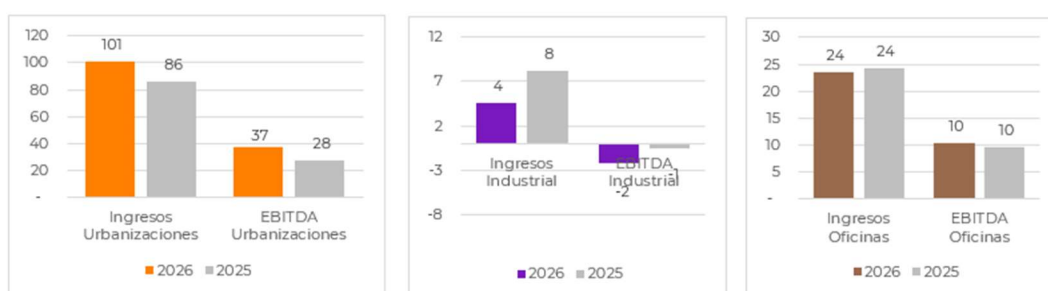
La utilidad neta acumulada al 1T2026 ascendió a S/69.5 millones, lo que representa una mejora de S/90.2 millones respecto al 1T2025. Esta variación se explica principalmente por la mejora de la utilidad operativa y el menor gasto financiero.

Comparación Acumulado 2026 vs. Acumulado 2025 (en millones de S/) Consolidado



(1) No considera el ingreso proveniente de las operaciones discontinuas de la subsidiaria Multimercados Zonales por S/26 MM al 1T2025.

Comparación Acumulado 2026 vs. Acumulado 2025 (en millones de S/) por Unidades de Negocio



2. EVOLUCION DE LOS PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS

Liquidez

Al cierre del primer trimestre de 2026, la empresa incrementó sus niveles de liquidez, alcanzando un ratio de 2.52x, superior al 1.98x registrado a diciembre de 2025. Esta mejora se explica porque, si bien los activos corrientes se redujeron en el periodo, la caída de los pasivos corrientes fue significativamente mayor.

En particular, la disminución del pasivo corriente responde principalmente a menores obligaciones financieras y, en menor medida, a la reducción de cuentas por pagar comerciales.

Al excluir los inventarios, el ratio de prueba ácida se ubicó en 1.33x al 31 de marzo de 2026, por encima del 1.10x registrado a diciembre de 2025, reflejando una mejora en la liquidez inmediata.

Solvencia

Al cierre del primer trimestre de 2026, el índice de solvencia se ubicó en 0.37x, mejorando respecto a diciembre de 2025 y reflejando una reducción del apalancamiento. Esta evolución se explica por una disminución significativa de los pasivos, principalmente por menores obligaciones financieras y cuentas por pagar comerciales, así como por un fortalecimiento del patrimonio neto producto de mayores resultados del ejercicio.

	Ratios financieros				
	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26
Liquidez _(Activo corriente / Pasivo Corriente)	1.31x	1.31x	1.79x	1.98x	2.52x
Prueba ácida _(Activo corriente-existencias / Pasivo Corriente)	0.56x	0.90x	0.84x	1.10x	1.33x
Solvencia _(Total pasivo-IR diferido/Patrimonio neto)	0.60x	0.57x	0.37x	0.41x	0.37x

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, Norte Chico Ica, Tacna y Huancayo. El Grupo Centenario cuenta con un extenso banco de terrenos para futuros desarrollos en estas ciudades. Durante el 1T2026, se lanzaron nuevos proyectos en Chiclayo-Pimentel, Malecón del Mar (239 lotes) y en Lima Este, Laderas del Valle (222 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 la venta de lotes residenciales al cierre del 1T 2026 ascendieron a S/97.6 millones, mientras que los ingresos netos, luego de resoluciones totalizaron los S/ 67.4 millones.

Los ingresos totales de la División de Urbanizaciones ascendieron a S/101.2 millones.

División Industrial

Los ingresos totales de la División al cierre del 1T2026 ascendieron a S/4.5 millones, correspondientes a la comercialización de 8,841 m² correspondiente a 7 lotes entregados, principalmente en la etapa 3 del condominio industrial de Macropolis Sur.

Cabe precisar que la etapa 3 se ha desarrollado un proyecto con condominio industrial de lotes chicos y medianos. Las obras se entregaron en noviembre del año 2022. Se ha desarrollado el sector 1 con 71 lotes y al 1T2026 ya se ha vendido al 100% de lotes. En julio del 2025, se inició la comercialización de los sectores 2 y 3 en simultaneo que sumaran 57 lotes sumando un total de 18.8 Has. A cierre del 1T 2026 se han vendido 38 lotes del sector 2 y 3 manteniendo un buen ritmo de ventas.

División Oficinas

La División de Oficinas continúa con el alquiler y desarrollo del Centro Empresarial Real en el distrito de San Isidro. Este complejo empresarial incluye los edificios Real 1, Real 2, Real 3, Real 4, Real 5, Real 6, Real 7, Real 8, Real 10 y Real 12, así como el edificio de estacionamientos Real 11. Asimismo, forman parte de su portafolio las torres de Camino Real: Torre Pilar, Torre Central y Torre Real. Adicionalmente, el Grupo Centenario mantiene una participación de 51% en Centro Empresarial El Derby S.A., sociedad propietaria del Centro de Negocios Cronos, ubicada en el distrito de Surco.

El 2020 se inició la remodelación de las fachadas de las torres de Camino Real (Torre Central, El Pilar y Torre Real), las mismas que concluyeron en el tercer trimestre 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 2026, la línea de negocio de oficinas registró ingresos por S/ 23.6 millones y un EBITDA de S/ 10.4 millones.

Otras inversiones

El Grupo Centenario, a través de su subsidiaria Grupo Censal, mantiene una participación del 50% en su división hotelera, la cual opera dos activos bajo las marcas Holiday Inn Express y Holiday Inn en Lima (San Isidro) y Piura respectivamente, ambos inauguradas en el 2019.

Asimismo, el Grupo Centenario posee una participación del 50% en Paz Centenario S.A., negocio conjunto con Paz Corp. de Chile, orientado al desarrollo y comercialización de proyectos de vivienda dirigido a los segmentos socioeconómicos medios. Actualmente esta sociedad desarrolla proyectos de departamentos de vivienda en La Victoria, Pueblo Libre, y San Miguel.

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

3.2 FINANCIAMIENTO

Al cierre del 1T 2026, el Grupo Centenario mantiene saldo de deuda equivalente a S/ 640 millones (incluye intereses devengados), 77% en moneda local y con una parte no corriente de 88%. 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 2026. 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