

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS ("GRUPO CENTENARIO")
ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL PRIMER TRIMESTRE DEL AÑO 2021**

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/ 5,356 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 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 la empresa cuenta con inversiones en negocios de Vivienda y Hoteles.

La estrategia en la División de Urbanizaciones se basa en desarrollar urbanizaciones en ciudades con mediano y alto 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, con hasta 15 años para pagar, generándose un negocio financiero. Dada la coyuntura de la pandemia, ampliamos nuestra estrategia de flexibilidad brindando hasta 12 meses para pagar la cuota inicial sin intereses. 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, 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, etc.

El enfoque de la División de Oficinas está orientado a incrementar el valor de sus 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; asimismo, cuenta con el Centro de Negocios Cronos. 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 más de 10 hectáreas de terreno en el Callao con una arquitectura abierta y un diseño de ciudad colonial que brinda una experiencia única. Cuenta con más de 500 locales comerciales, donde el 70% de su ABL está destinado al retail moderno y cuenta con tiendas de marcas como Adidas, Nike, Stradivarius Factory, Starbucks, Mc Donald's y la recientemente inaugurada H&M, entre otras, y el 30% del ABL está destinado a operar un mercado modelo tradicional que es considerado como el mejor del Perú. En el 2020 Minka abrirá nuevas tiendas de marcas como Puma, Smartfit, entre otros. En cuanto a los 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 2021, Grupo Centenario alcanzó S/ 142 millones de ingresos operativos, una utilidad neta de S/ 50 millones y un EBITDA ajustado de S/ 60 millones. Estas cifras incluyen el efecto de gasto por la provisión de pérdida esperada (NIIF9) por S/ 4 millones, efecto de la pandemia, y una pérdida por diferencia de cambio por S/30 millones.

1. ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADO ENERO – MARZO 2021

Expresado en miles S/	Real Acum. 2021 S/	Real Acum. 2020 S/	Variación S/	Variación Acum. %
INGRESOS	142,650	100,903	41,748	41%
COSTO DE VENTAS	-49,054	-31,413	-17,640	56%
UTILIDAD (PERDIDA) BRUTA	93,596	69,489	24,107	35%
GASTOS	-47,098	-38,472	-8,626	22%
OTROS INGRESOS Y GASTOS OPERATIVOS	121	-466	586	-126%
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACION	46,620	30,552	16,068	53%
Ingresos Financieros	6,769	217	6,553	3025%
Gastos Financieros	-24,504	-27,433	2,929	-11%
Otros Egresos	-4,276	-613	-3,662	597%
Cambio en el Valor de la Inv. Inmobiliaria	70,539	-	70,539	0%
OTROS INGRESOS Y GASTOS	48,529	-27,830	76,359	-274%
UTILIDAD (PERDIDA) GESTION	95,149	2,722	92,427	3396%
Diferencia en cambio, net	-29,619	-23,285	-6,334	27%
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES PART.	65,529	-20,564	86,093	-419%
Impuesto a la Renta	-15,405	5,910	-21,315	-361%
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	50,124	-14,654	64,778	-442%
Utilidad atribuible a :				
Propietarios de la controlante	46,648	-15,524	62,172	-400%
Participación no controlante	3,477	870	2,606	299%
CALCULO DE EBITDA AJUSTADO				
UTILIDAD (PERDIDA) OPERATIVA	46,620	30,552	16,068	53%
(-) Depreciación	3,162	3,103	60	2%
EBITDA	49,782	33,654	16,127	48%
(+) Mayor Valor del Costo de Ventas	10,326	5,324	5,002	94%
EBITDA Ajustado	60,108	38,978	21,130	54%

Ingresos Totales – 1T2021

Al 1T del 2021 los ingresos consolidados alcanzaron los S/ 142 millones, lo que representa un incremento de 41% en comparación a los ingresos del mismo periodo del ejercicio anterior. La variación es generada principalmente por la mayor venta de lotes urbanizados e industriales y reversión de la NIIF 15, que compensaron el menor ingreso por alquileres tanto en oficinas como en centros y locales comerciales.

Utilidad Bruta - 1T2021

La utilidad bruta al 1T del 2021 fue de S/ 93 millones, importe que representa un aumento de 35% en comparación al 1T del 2020. La variación se debe principalmente al incremento en Ingresos Totales antes mencionado.

Utilidad Operativa - 1T2021

La utilidad operativa al 1T del 2021 fue de a S/ 46 millones, con un aumento del 53% con respecto al 1T del 2020. La variación se debe principalmente a la mayor utilidad bruta.

Gastos Financieros - 1T2021

Los gastos financieros al 1T 2021 tuvieron una reducción de 10.7% (S/. 2.9 millones) respecto el mismo periodo del 2020, debido principalmente a una mayor participación de deuda con menor duración y menor costo financiero vinculado, reduciendo el gasto financiero a pesar del incremento del saldo de deuda en S/. 71.2 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

mantiene 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 ganancia por el ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión en S/ 70 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.

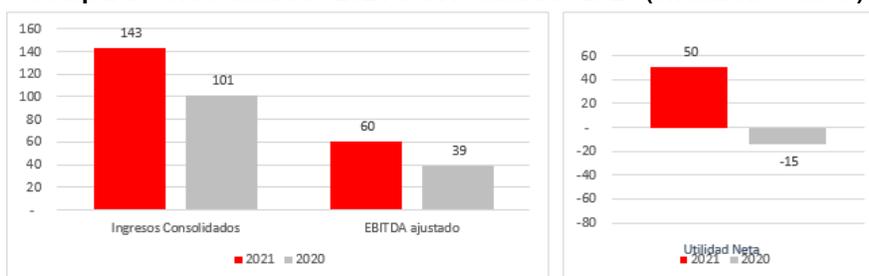
Utilidad Neta del ejercicio - 1T2021

La ganancia neta del ejercicio al 1T 2021 fue superior en S/ 64 millones con respecto al 1T 2020. La variación se debe tanto a la mayor Utilidad Operativa de S/ 16 millones como al reconocimiento de la ganancia por el ajuste del valor razonable de la Propiedad de inversión en S/ 70 millones.

EBITDA Ajustado - 1T2021

El EBITDA Ajustado obtenido al 1T 2021 fue de S/ 60 millones, en comparación con los S/ 38 millones del 2020, lo que significa un incremento del 54%. 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/ 10 millones y adicionar la depreciación del ejercicio en S/ 3 millones.

Comparación Acumulado 2021 vs. Acumulado 2020 (en millones de S/)



Comparación Acumulado 2021 vs. Acumulado 2020 (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 1.63x al 31 de marzo del 2020 a 1.21x al 31 de marzo del 2021. Esta reducción se explica por un incremento de la deuda de corto plazo y por eficiencias en el manejo de inventarios durante los últimos 12 meses, logrando reducirlos en casi 40%.

Al retirar los inventarios para el cálculo de la prueba ácida, no hay una variación significativa debido a que el crecimiento del saldo de efectivo y cuentas por cobrar comerciales en el activo corriente es muy similar al de las obligaciones financieras de corto plazo y las cuentas por pagar comerciales en el pasivo corriente.

Solvencia

El índice de endeudamiento bajó en 0.02x durante el último año debido a que los resultados generados en los últimos 12 meses han sido mayores al crecimiento de las obligaciones financieras. Las cuentas por pagar comerciales (corrientes y no corrientes) se mantuvieron estables.

	Ratios financieros				
	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21
Liquidez (Activo corriente / Pasivo Corriente)	1.63x	1.53x	1.39x	1.33x	1.21x
Prueba ácida (Activo corriente-existencias / Pasivo Corriente)	0.80x	0.71x	0.70x	0.83x	0.79x
Solvencia (Total pasivo-IR diferido/Patrimonio neto)	0.82x	0.83x	0.83x	0.79x	0.80x

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 Chiclayo, Piura, Trujillo, Lima Norte, Lima Sur, Ica, Tacna y Huancayo. El Grupo Centenario cuenta con un extenso banco de terrenos para futuros desarrollos en estas ciudades y en otras tales como Lima Sur. En este primer trimestre se lanzaron cuatro nuevos proyectos: i) Condominio Montemar, nuestro nuevo proyecto de segunda vivienda y ii) nuevas etapas de las urbanizaciones El Haras en Ica, Las Palmeras en Piura y Altos del Valle en Trujillo. 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 por venta de lotes y macrolotes neto de resoluciones alcanzaron al 1T S/ 87 millones.

División Industrial

Los ingresos por ventas de lotes industriales neto de resoluciones han alcanzado al 1T S/ 23 millones. Se sigue comercializando los últimos terrenos de la 2ª etapa y se tiene planificado lanzar en el 2T un nuevo proyecto de lotes industriales, los cuales se estarían entregando antes de fines de año. Esta etapa será lanzada en el nuevo terreno que se compró 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 un hotel cinco estrellas, 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 el distrito de Surco. Entre los principales proyectos está la demolición y reconstrucción del edificio Real 12 así como el desarrollo de la extensión del Centro Empresarial Real sobre el terreno del ex colegio Maristas, que contaría con tres nuevos edificios de oficinas. En el 2020, Centenario empezó la remodelación de las torres de Camino Real, la Torre Central estará lista en julio y las otras dos torres en diciembre del 2021.

División Centros Comerciales

La División terminó la remodelación integral de Minka en el 2018, convirtiéndose 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. Como parte de su plan de

expansión en la zona premium de San Isidro, el Grupo Centenario tiene como proyecto la remodelación del Centro Comercial Camino Real con una inversión de US\$ 95 millones aproximadamente, que contará con una variada cartera de tiendas, restaurantes, locales de entretenimiento, supermercado 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 Callao, Huachipa, Breña, Puente Piedra, 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 1T del 2021, el Grupo Centenario continuó atendiendo todos sus compromisos financieros en forma oportuna de acuerdo con el calendario de amortización de deuda que mantiene con las entidades financieras. Asimismo, procedió con las renovaciones de pagarés con bancos permitiendo mantener niveles adecuados de liquidez en la empresa.

Al finalizar este periodo, la deuda por tipo de moneda se mantuvo en niveles 47% y 53% para USD y PEN, respectivamente, manteniendo el calce de moneda entre ingresos y obligaciones.

4. REORGANIZACIONES SOCIETARIAS

Mediante sesión de fecha 26 de marzo de 2021 la Junta General de Accionistas aprobó la siguiente Reorganización Societaria:

APROBACIÓN DE UNA REORGANIZACIÓN SOCIETARIA SIMPLE EN VIRTUD DE LA CUAL SE TRANSFERIRÁ UN BLOQUE PATRIMONIAL (DENOMINADO BLOQUE CUATRO) A FAVOR DE CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.

La Junta General de Accionistas acordó la participación de la Sociedad en una reorganización simple en virtud a la cual la Sociedad transferiría un bloque patrimonial a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. ("Renta Inmobiliaria"), conformado por activos, pasivos y demás relaciones jurídicas vinculadas de la Sociedad, conforme a los términos y condiciones establecidos en el Proyecto de Reorganización Simple de fecha 17 de febrero de 2021, acordado entre los Gerentes Generales de la Sociedad y de Renta Inmobiliaria, el cual fue publicado como Hecho de Importancia el 26 de febrero y el 26 de marzo del 2021. Dicha reorganización societaria busca ordenar el negocio de renta inmobiliaria del Grupo Centenario.

Tal como consta en el proyecto de reorganización societaria, a la fecha de dicho documento integran el bloque patrimonial:

ACTIVOS:

Inmueble	Ubicación	Partida Registral del Registro de Predios de Lima	Valor en libros al 31/01/2021
Denominado Lote Acumulado 1	Calle Choquehuanca No. 734-738-740-744-746-748-756, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.	12245340	S/ 51'481,755.00

PASIVOS:

- Provisión de impuesto diferido. S/ 1'599,770.00

VALOR NETO DEL BLOQUE PATRIMONIAL:

S/ 49'881,985.00

La fecha de entrada en vigencia de la reorganización societaria será la fecha en que se eleve a Escritura Pública, fecha desde la cual se transferirá el bloque patrimonial a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

5. 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 2021. 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