

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS ("GRUPO CENTENARIO")
ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL TERCER 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/ 5,433 millones en activos. Los activos inmobiliarios (propiedades de inversión y existencias) componen el 71% 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, generándose un negocio 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, 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, y recientemente usos residenciales y comerciales de acuerdo a la nueva zonificación aprobada en el distrito.

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 más de 10 hectáreas de terreno en el Callao. 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 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 tercer trimestre del 2021, Grupo Centenario alcanzó S/ 444 millones de ingresos operativos, una utilidad neta de S/ 32 millones y un EBITDA ajustado de S/ 220 millones. Estas cifras ya incluyen una pérdida por diferencia de cambio por S/117 millones.

1. ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADO ENERO A SETIEMBRE 2021

Expresado en miles S/	Real Acum. 2021 S/	Real Acum. 2020 S/	Variación S/	Variación Acum. %
INGRESOS	444,104	327,634	116,469	36%
COSTO DE VENTAS	-156,250	-117,950	-38,300	32%
UTILIDAD (PERDIDA) BRUTA	287,854	209,685	78,169	37%
GASTOS	-114,423	-144,525	30,102	-21%
OTROS INGRESOS Y GASTOS OPERATIVOS	-910	-372	-538	145%
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACION	172,520	64,787	107,733	166%
Ingresos Financieros	8,590	767	7,823	1020%
Gastos Financieros	-76,784	-76,776	-8	0%
Otros Egresos	-13,364	-2,572	-10,792	420%
Cambio en el Valor de la Inv. Inmobiliaria	83,500	1,968	81,532	0%
OTROS INGRESOS Y GASTOS	1,942	-76,613	78,555	-103%
UTILIDAD (PERDIDA) GESTION	174,462	-11,825	186,288	-1575%
Diferencia en cambio, net	-117,323	-57,204	-60,119	105%
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES PART.	57,139	-69,030	126,169	-183%
Impuesto a la Renta	-25,407	16,280	-41,688	-256%
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	31,732	-52,750	84,481	-160%
Utilidad atribuible a :				
Propietarios de la controlante	30,554	-57,927	88,481	-153%
Participación no controlante	1,178	5,178	-4,000	-77%
CALCULO DE EBITDA AJUSTADO				
UTILIDAD (PERDIDA) OPERATIVA	172,520	64,787	107,733	166%
(-) Depreciación	9,303	10,545	-1,242	-12%
EBITDA	181,823	75,333	106,491	141%
(+) Mayor Valor del Costo de Ventas	37,933	35,828	2,105	6%
EBITDA Ajustado	219,756	111,161	108,595	98%

Ingresos Totales – 3T 2021

Al 3T del 2021 los ingresos consolidados alcanzaron los S/ 444 millones, lo que representa un incremento de 36% en comparación a los ingresos del mismo periodo del ejercicio anterior. La variación es generada principalmente por la mayor venta neta de lotes residenciales e industriales, reversión de la NIIF 15 e incremento en el área arrendada de Minka.

Utilidad Bruta - 3T 2021

La utilidad bruta al 3T del 2021 fue de S/ 288 millones, importe que representa un aumento de 37% en comparación al 3T del 2020. La variación se debe principalmente al incremento en Ingresos Totales antes mencionado.

Utilidad Operativa - 3T 2021

La utilidad operativa al 3T del 2021 fue de S/ 172 millones, importe que representa un aumento de 166% con respecto al 3T del 2020. La variación se debe principalmente a la mayor utilidad bruta y a la disminución del gasto por NIIF9 en S/ 45 millones, el cual se vio afectado en el año 2020 por efecto de Covid-19.

Gastos Financieros - 3T 2021

Los gastos financieros al 3T 2021 son similares, respecto el mismo periodo del 2020, a pesar del incremento en el tipo de cambio dado que el saldo de deuda en moneda local y extranjera se redujo en S/ 45.9 millones y USD 3.4 millones respectivamente con respecto a Diciembre 2020.

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 tercer trimestre se ha reconocido una ganancia por el ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión en S/ 83.5 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.

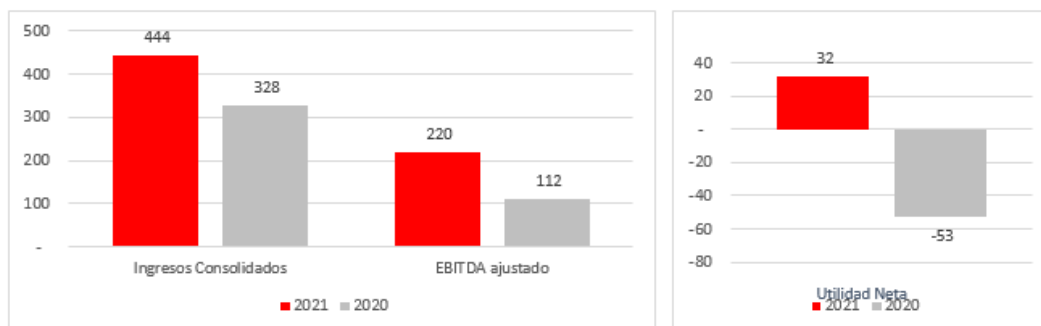
Utilidad Neta del ejercicio - 3T 2021

La ganancia neta del ejercicio al 3T 2021 fue superior en S/ 84 millones con respecto al 3T 2020. La variación se debe principalmente a la mayor Utilidad Operativa de S/ 107 millones como al reconocimiento de la ganancia por el ajuste del valor razonable de la Propiedad de inversión en S/ 81 millones, compensado por el incremento de la diferencia en cambio en S/ 60 millones y el gasto del impuesto a la renta en S/ 41 millones.

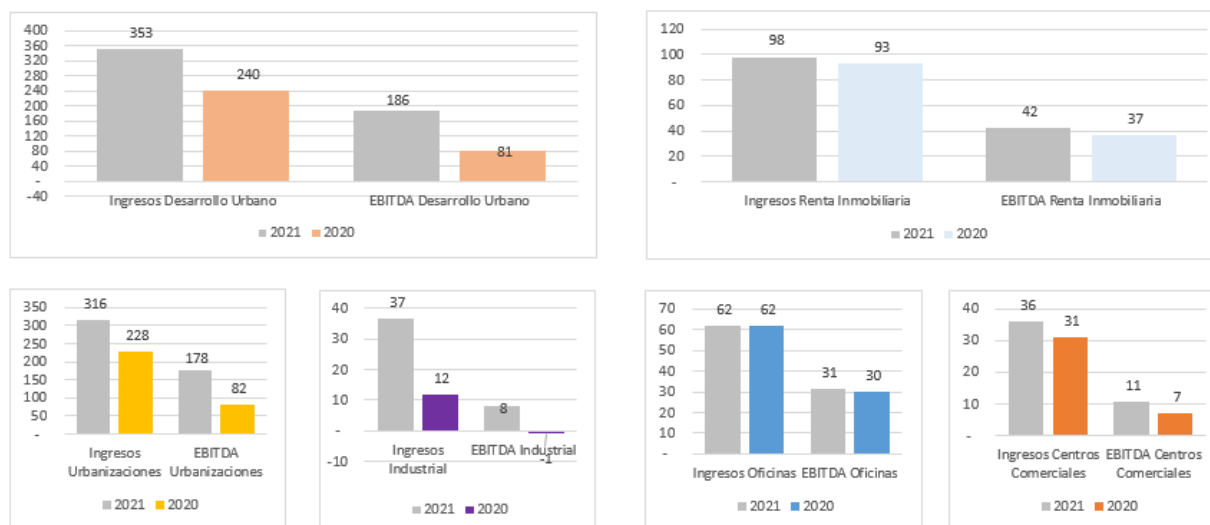
EBITDA Ajustado - 3T 2021

El EBITDA Ajustado obtenido al 3T 2021 fue de S/ 220 millones, en comparación con los S/ 111 millones del 2020, lo que significa un incremento del 98%. 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/ 38 millones y adicionar la depreciación del ejercicio en S/ 9 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 1.39x al 30 de setiembre del 2020 a 1.25x al 30 de setiembre del 2021. Se explica por un incremento de la deuda de corto plazo compensado en parte por eficiencias en el manejo de inventarios durante los últimos 12 meses, logrando una reducción de 40% aproximadamente.

Al retirar los inventarios para el cálculo de la prueba ácida, el incremento de 0.17x se debe al crecimiento superior del saldo de efectivo y las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo sobre el crecimiento de las obligaciones financieras de corto plazo.

Solvencia

El índice de endeudamiento bajó en 0.01x durante el último año, debido a un mínimo crecimiento de las obligaciones con Bancos y terceros sobre el crecimiento de los resultados del ejercicio.

	Ratios financieros				
	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21
Liquidez (Activo corriente / Pasivo Corriente)	1.39x	1.33x	1.21x	1.15x	1.25x
Prueba ácida (Activo corriente-existencias / Pasivo Corriente)	0.70x	0.83x	0.79x	0.76x	0.87x
Solvencia (Total pasivo-IR diferido/Patrimonio neto)	0.83x	0.79x	0.80x	0.82x	0.84x

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. Este año se lanzaron cuatro nuevos proyectos: i) Condominio Montemar, nuestro nuevo proyecto de segunda vivienda ubicado en San Antonio, Cañete 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 3T S/ 243 millones.

División Industrial

Los ingresos por ventas de lotes industriales neto de resoluciones han alcanzado al 3T S/ 37 millones. Se sigue comercializando los últimos terrenos de la 2ª etapa y se lanzó a comercialización la 3ª etapa, en un proyecto tipo condominio de lotes chicos y medianos. Las obras deben iniciarse a fines de año y se estarían entregando durante el primer semestre del año 2022. Esta etapa será lanzada en el nuevo terreno que se compró en el 2018. Adicionalmente, en el mes de agosto se aprobó el Reajuste Integral de Zonificación del Distrito de Lurín, en la Municipalidad de Lima, con esto se logró crear en el terreno zonificaciones adicionales a la industrial, como son Residencial y Comercio. Se espera poder iniciar el desarrollo de un proyecto residencial en el 2022.

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 el distrito de Surco. En el plan de inversiones de los próximos años se encuentra 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 contará con nuevos edificios de oficinas. En el 2020, Centenario empezó la remodelación de las fachadas de las torres de Camino Real, la Torre Central estará lista en octubre del presente año, la Torre Pilar en el 1T del 2022 y la Torre Real en el 3T del 2022. Cabe mencionar que la repotenciación integral de estas torres inició en el 2019 con la remodelación de los halls de ascensores, modernización de todo el sistema eléctrico, implementación de comedores, directorios y salas de usos múltiples. En el primer trimestre del 2022 se espera iniciar la remodelación de los lobbies. La remodelación de las torres de Camino Real es icónica para la ciudad de Lima.

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 2020, a pesar de la difícil coyuntura sanitaria, se inauguraron 10,000m² de nuevas tiendas, entre las que destacan H&M, Stradivarius, Victoria's Secret y los modernos cash&carry de Mayorsa y Corporación Vega. En el 2021 se estima que ingresen a Minka 4,500 m² de nuevas tiendas. 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 estimada 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 La Victoria, Pueblo Libre, Jesus María, 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. y una participación minoritaria en Universal Textil S.A.

3.2 FINANCIAMIENTO

Al 3T del 2021, el Grupo Centenario mantiene saldo de deuda equivalente a S/ 1,700 millones, con una estructura de 49% en moneda local y 75% a largo plazo. Así también, se tiene una duración remanente de 4.41 años a un costo promedio ponderado de 4.69%. Durante el 3T del 2021 se tomó un corto plazo de S/ 8MM en Multimercados Zonales S.A.C. y se cumplió con realizar los pagos correspondientes de acuerdo con los cronogramas previamente pactados con entidades financieras y mercado de capitales.

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 30 de setiembre 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