

## INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS ("GRUPO CENTENARIO") ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL SEGUNDO 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 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/ 4,560 millones en activos. Los activos inmobiliarios (propiedades de inversión y existencias) componen el 75% 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, generando así un ingreso 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 (proyectos de 1ra y 2da 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.

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 3,500m<sup>2</sup> 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 500 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. En cuanto a nuevos proyectos, la división se prepara para la remodelación en San Isidro del Centro Comercial Camino Real, que pondrá en valor una edificación emblemática, actualmente de uso muy limitado.

Al cierre del segundo trimestre del 2024, **Grupo Centenario alcanzó S/ 276 millones de ingresos, un EBITDA ajustado de S/ 110 millones, y una pérdida neta de S/ 56 millones.**

## 1. ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADO ENERO A JUNIO 2024

Expresado en miles S/	Real Acum. 2024 S/	Real Acum. 2023 S/	Variación Acum. S/	Variación Acum. %
<b>Ingresos</b>	<b>276,319</b>	<b>231,159</b>	<b>45,160</b>	<b>20%</b>
<b>Costo de venta</b>	<b>-101,775</b>	<b>-63,666</b>	<b>-38,109</b>	<b>60%</b>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-99,544	-235,296	135,752	-58%
<b>Utilidad (pérdida) bruta</b>	<b>75,000</b>	<b>-67,803</b>	<b>142,803</b>	<b>-211%</b>
Gastos de venta	-31,139	-28,916	-2,223	8%
Gastos de administración	-52,815	-58,144	5,329	-9%
Otros ingresos	3,520	1,047	2,473	236%
Otros gastos	-1,264	-2,573	1,309	-51%
<b>Pérdida operativa</b>	<b>-6,698</b>	<b>-156,389</b>	<b>149,690</b>	<b>-96%</b>
Ingresos financieros	3,085	4,922	-1,838	-37%
Gastos financieros	-50,282	-50,418	136	0%
Partic.en los resultados de asoc.y negocios conjuntos	-639	384	-1,022	-267%
Dividendos recibidos de inversión financiera	1,017	-	1,017	0%
Diferencia en cambio, neta	-21,284	38,221	-59,506	-156%
<b>Pérdida antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>-74,801</b>	<b>-163,280</b>	<b>88,479</b>	<b>-54%</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	18,402	47,250	-28,848	-61%
<b>Pérdida neta</b>	<b>-56,399</b>	<b>-116,029</b>	<b>59,631</b>	<b>-51%</b>
<b>Pérdida atribuible a:</b>				
Propietarios de la controlante	-61,217	-111,733	50,515	-45%
Participación no controlante	4,818	-4,297	9,115	-212%
<b>Pérdida neta</b>	<b>-56,399</b>	<b>-116,029</b>	<b>59,631</b>	<b>-51%</b>
<b>Cálculo de EBITDA Ajustado</b>				
Pérdida operativa	-6,698	-156,389	149,690	-96%
(+) Depreciación	4,433	5,318	-885	-17%
<b>EBITDA</b>	<b>-2,265</b>	<b>-151,071</b>	<b>148,806</b>	<b>-99%</b>
(+/-) Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	99,544	235,296	-135,752	-58%
(+) Mayor valor del Costo de Venta	12,418	12,413	5	0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>109,697</b>	<b>96,638</b>	<b>13,059</b>	<b>14%</b>

### Ingresos Totales – 2T 2024

Al 2T 2024 los ingresos consolidados acumulados alcanzaron S/ 276 millones, lo que representa un incremento de 20% en comparación a los ingresos del mismo periodo del ejercicio anterior. La variación se genera principalmente por mayores ventas de lotes industriales y menores resoluciones de lotes urbanos.

### Utilidad Bruta - 2T 2024

La utilidad bruta acumulada al 2T 2024 fue de S/ 75 millones, importe que representa un incremento de 211% en comparación al 2T 2023. La variación se debe principalmente a la menor pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

### Utilidad Operativa - 2T 2024

La utilidad operativa acumulada al 2T 2024 fue de S/ -7 millones, importe que representa una menor pérdida de 96% con respecto al 2T 2023, debido principalmente a la menor pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión y a menores gastos de administración.

### EBITDA Ajustado - 2T 2024

El EBITDA Ajustado obtenido al 2T2024 fue de S/110 millones, lo que significó un incremento de 14% con respecto a los S/97 millones al 2T 2023. Para determinar el EBITDA, se parte de la utilidad operativa, se i) retira los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, ii) adiciona el efecto por el mayor valor de las inversiones inmobiliarias reconocido en el costo de venta de S/ 12.4 millones, y iii) adiciona la depreciación del ejercicio de S/4.4 millones.

### Gastos Financieros - 2T 2024

Los gastos financieros al 2T 2024 fueron 0.3% inferior con respecto al mismo periodo del 2023, debido a la reducción del financiamiento a ese periodo (S/. -27 millones, respecto mismo periodo de 2023).

### 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 segundo trimestre se ha reconocido una pérdida por el ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión de S/ 99.5 millones.

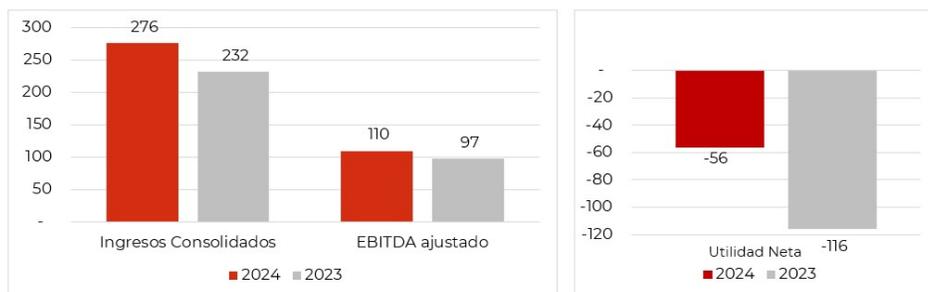
### Gasto por Impuesto a las Ganancias

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.

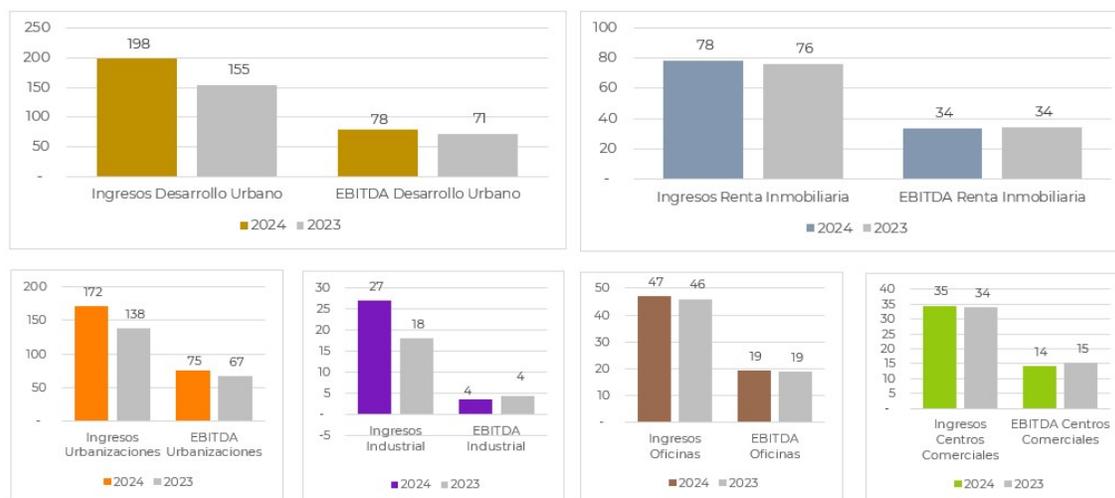
### Utilidad Neta del ejercicio - 2T 2024

La pérdida neta acumulada al 2T 2024 fue de S/56 millones, menor pérdida en S/60 millones con respecto al 2T 2023. La variación se debe principalmente a la variación positiva del cambio en el valor razonable, compensado por la mayor pérdida de diferencia en cambio.

### 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 30 de junio del 2024, el ratio de liquidez fue de 1.22x, similar al 30 de junio del 2023 donde el ratio fue de 1.25x. La variación responde a la reducción de las cuentas por cobrar comerciales e inventarios.

Al retirar los inventarios para el cálculo de la prueba ácida, el ratio disminuye en 0.02x comparado con el periodo anterior, explicado por la reducción de las cuentas por cobrar comerciales y del efectivo y equivalentes de efectivo.

### Solvencia

El índice de endeudamiento mejoró en 0.02x durante los últimos doce meses, debido a la reducción de otros pasivos financieros de largo plazo y cuentas por pagar comerciales.

	Ratios financieros				
	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24
Liquidez <sub>(Activo corriente / Pasivo Corriente)</sub>	1.25x	1.17x	1.23x	1.27x	1.22x
Prueba ácida <sub>(Activo corriente-existencias / Pasivo Corriente)</sub>	0.54x	0.50x	0.56x	0.52x	0.52x
Solvencia <sub>(Total pasivo-IR diferido/Patrimonio neto)</sub>	0.64x	0.63x	0.66x	0.61x	0.62x

## 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. Hasta el 2T 2024, se lanzó un nuevo proyecto en Trujillo: Brisas de Huanchacho (253 lotes) y se inició la comercialización de la Etapa 2 del Condominio Montemar con 107 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 2T 2024 alcanzaron los S/ 191 millones, y los ingresos neto de resoluciones alcanzaron los S/ 111 millones.

Adicionalmente en el 1T 2024 se concretó la entrega del macrolote Tiabaya en Arequipa generando un ingreso de S/ 12.1 millones.

Los ingresos totales de la División de Urbanizaciones ascendieron a S/172 millones.

### **División Industrial**

Los ingresos por ventas de lotes industriales, neto de resoluciones, han alcanzado al 2T 2024 S/ 27 millones, lo que corresponde a la entrega de 16 lotes (1 lote de 1,000m<sup>2</sup> en la etapa 2, 14 lotes en la etapa 3 que suman 36,837m<sup>2</sup> y 1 lote desde propiedad de inversión de 24,953m<sup>2</sup>) dando un total de 62,790m<sup>2</sup>. Por su parte en el 2023 se entregaron un total de 40,222m<sup>2</sup> de lotes industriales, de los cuales 5,300m<sup>2</sup> fueron dentro de la etapa 3, 16,922m<sup>2</sup> en la etapa 2, y el saldo de 18,000m<sup>2</sup> ventas de lotes únicos en otras zonas del parque industrial.

Asimismo, en el 2023 se logró la venta de un macrolote en la primera etapa de Macropolis en Lurín, generando un ingreso de S/15.3 millones.

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; las obras de la Torre Central se concluyeron en el 4T del 2021, las obras de Torre Pilar en el 3T del 2022 y las de la Torre Real concluirían 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. En el 1T del 2024 se culminó la remodelación de los lobbies de estos edificios. Respecto a la gestión comercial, próximamente se inaugurará un nuevo formato de entrenamiento llamado Brox; asimismo, se inaugurará el restaurante Mozart con más de 900 m<sup>2</sup>, que consolidará la importante oferta gastronómica del Centro Empresarial Real. Adicionalmente, resaltamos la inauguración de Centric Space en junio del 2023, un espacio de 2,400 m<sup>2</sup> destinado a servicios y amenities como lounges, restaurante, directorios, salón de eventos, y un lactario, orientados en maximizar la experiencia de nuestros usuarios, lo cual fortalece nuestra propuesta de valor.

### **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 el 2023 fue un año de consolidación para Minka. Las visitas aumentaron constantemente hasta el cierre del año, logrando un total anual de 17.3 millones de visitas, 18 % mayor que en el 2022, y 16 % inferior al 2019. Sin embargo, a pesar de tener menos visitas que prepandemia, vemos una mayor conversión y un incremento del ticket promedio, lo cual ha generado que se logre un récord histórico en ventas de operadores. Las ventas del 2023 fueron de S/ 486 millones, 10% superiores al 2022 y 24% superior al 2019 (prepandemia). A junio del 2024, las ventas ascienden a S/225MM. Además, se inauguraron aproximadamente 1,500 m<sup>2</sup> de nuevas tiendas de retail moderno y 1,000 m<sup>2</sup> de retail tradicional. Dentro de

los nuevos ingresos, destaca la inauguración de Reebok, Prüne, Superpet, Oxford, R18, Boston, Soda Jeans, y Papa Johns. 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, Platanitos, Topi Top, Maui, Rosen, Samsung, Xiaomi, Tai Loy, Dollarcity, entre muchas otras más.

Como parte del *hub* de San Isidro, el Grupo Centenario tiene como proyecto la remodelación del Centro Comercial Camino Real, con una inversión total estimada de US\$ 100 millones aproximadamente, que contará con una variada oferta de tiendas, restaurantes, locales de entretenimiento y servicios.

### **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 en Lima desarrolla y comercializa vivienda enfocada en los niveles socioeconómicos medios. Actualmente desarrolla departamentos en La Victoria, Pueblo Libre, 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 Carabayllo e Ica.

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

### **3.2 FINANCIAMIENTO**

Al cierre del 2T 2024, el Grupo Centenario mantiene saldo de deuda equivalente a S/ 1,147 millones, con una estructura de 55% en moneda local y 75% como porción no corriente del total. La deuda tiene una duración remanente de 4.78 años a un costo promedio ponderado de 7.82%. Durante este trimestre 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 30 de junio 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

Georgette Montalván Mosquera  
CFO

Giovana Aquino Muñoz  
Contador General  
Número de matrícula 20594