

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS ("GRUPO CENTENARIO")  
ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL PRIMER 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/ 4,693 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 primer trimestre del 2024, **Grupo Centenario alcanzó S/ 117 millones de ingresos, un EBITDA ajustado de S/ 40 millones, y una utilidad neta de S/ 10 millones.**

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

Expresado en miles S/	Real Acum. 2024 S/	Real Acum. 2023 S/	Variación Acum. S/	Variación Acum. %
<b>Ingresos</b>	<b>116,532</b>	<b>133,162</b>	<b>-16,630</b>	<b>-12%</b>
<b>Costo de venta</b>	<b>-42,631</b>	<b>-40,348</b>	<b>-2,283</b>	<b>6%</b>
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	5,678	-40,928	46,606	-114%
<b>Utilidad bruta</b>	<b>79,580</b>	<b>51,887</b>	<b>27,693</b>	<b>53%</b>
Gastos de venta	-15,415	-15,390	-26	0%
Gastos de administración	-24,923	-32,258	7,335	-23%
Otros ingresos	889	671	217	32%
Otros gastos	-136	-641	505	-79%
<b>Utilidad operativa</b>	<b>39,994</b>	<b>4,270</b>	<b>35,724</b>	<b>837%</b>
Ingresos financieros	1,628	1,696	-68	-4%
Gastos financieros	-25,255	-23,891	-1,364	6%
Partic.en los resultados de asoc.y negocios conjuntos	46	-1,370	1,416	-103%
Diferencia en cambio, neta	-996	11,356	-12,352	-109%
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>15,418</b>	<b>-7,938</b>	<b>23,356</b>	<b>-294%</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	-5,798	1,488	-7,286	-490%
<b>Utilidad / (Pérdida) neta</b>	<b>9,620</b>	<b>-6,450</b>	<b>16,070</b>	<b>-249%</b>
<b>Utilidad atribuible a:</b>				
Propietarios de la controlante	8,541	-6,400	14,941	-233%
Participación no controlante	1,079	-51	1,129	-2225%
<b>Utilidad / (Pérdida) neta</b>	<b>9,620</b>	<b>-6,450</b>	<b>16,070</b>	<b>-249%</b>
<b>Cálculo de EBITDA Ajustado</b>				
Utilidad Operativa	39,994	4,270	35,724	837%
(+)Depreciación	2,175	2,615	-440	-17%
<b>EBITDA</b>	<b>42,169</b>	<b>6,885</b>	<b>35,284</b>	<b>512%</b>
(+)Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-5,678	40,928	-46,606	-114%
(+)Mayor valor del Costo de Venta	3,934	7,969	-4,035	-51%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>40,425</b>	<b>55,782</b>	<b>-15,357</b>	<b>-28%</b>

### Ingresos Totales – 1T 2024

Al 1T 2024 los ingresos consolidados acumulados alcanzaron S/ 117 millones, lo que representa una disminución de 12% en comparación a los ingresos del mismo periodo del ejercicio anterior. La variación se genera principalmente por menores ingresos en el negocio de desarrollo urbano.

### Utilidad Bruta - 1T 2024

La utilidad bruta acumulada al 1T 2024 fue de S/ 79 millones, importe que representa un incremento de 53% en comparación al 1T 2023. La variación se debe principalmente la ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión que compensa los menores ingresos.

### Utilidad Operativa - 1T 2024

La utilidad operativa acumulada al 1T 2024 fue de S/ 40 millones, importe que representa un incremento de 837% con respecto al 1T 2023, debido principalmente a la ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión y a menores gastos de administración, que compensan los menores ingresos.

#### EBITDA Ajustado - 1T 2024

El EBITDA Ajustado obtenido al 1T 2024 fue de S/40 millones, en comparación con los S/56 millones al 1T 2023, lo que significa una disminución del 28%. Para determinar el EBITDA, se parte de la utilidad operativa, se i) retira los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (ajuste negativo de S/5.6 millones), ii) adicional el efecto por el mayor valor de las inversiones inmobiliarias reconocido en el costo de venta de S/ 4 millones, iii) adiciona la depreciación del ejercicio de S/2 millones.

#### Gastos Financieros - 1T 2024

Los gastos financieros al 1T 2024 fueron 6% superior con respecto al mismo periodo del 2023, debido principalmente al incremento del costo de financiamiento por la renovación de las deudas de corto plazo, durante este periodo.

#### 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 primer trimestre se ha reconocido una ganancia por el ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión de S/ 6 millones.

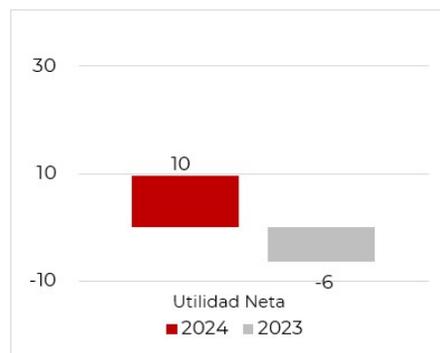
#### Gasto por Impuesto a las Ganancias

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.

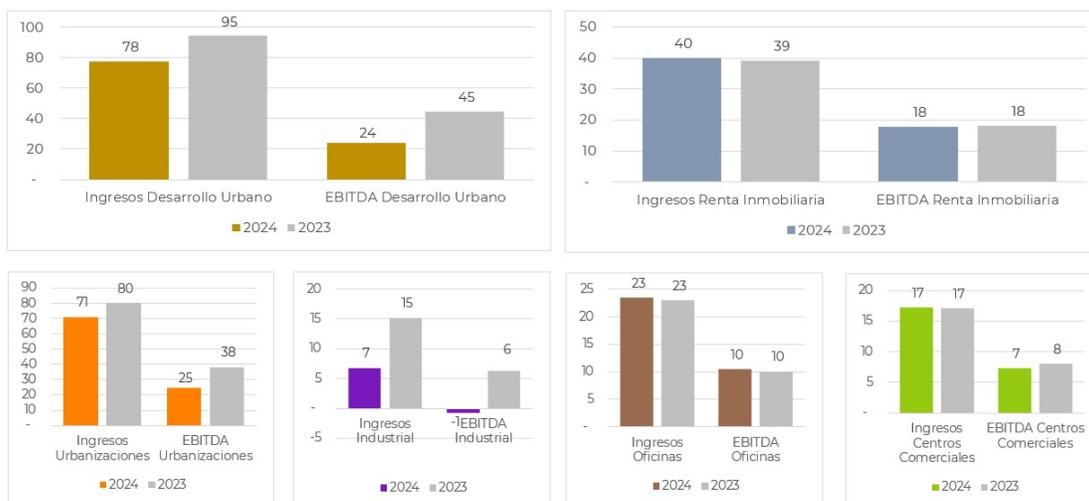
#### Utilidad Neta del ejercicio - 1T 2024

La utilidad neta acumulada al 1T 2024 fue de S/10 millones, superior en S/16 millones con respecto al 1T 2023. La variación se debe principalmente a la variación del cambio en el valor razonable.

#### 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 muestra una mejora en el ratio de liquidez, que aumenta de 1.19x al 31 de marzo del 2023 a 1.27x al 31 de marzo del 2024. La variación responde a la reducción de las cuentas por pagar comerciales.

Al retirar los inventarios para el cálculo de la prueba ácida, el ratio disminuye en 0.06x comparado con el periodo anterior, explicado por la reducción del efectivo y equivalentes de efectivo.

### Solvencia

El índice de endeudamiento mejoró en 0.03x durante los últimos doce meses, debido a la reducción de las obligaciones financieras.

	Ratios financieros				
	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Liquidez <sub>(Activo corriente / Pasivo Corriente)</sub>	1.19x	1.25x	1.17x	1.23x	1.27x
Prueba ácida <sub>(Activo corriente-existencias / Pasivo Corriente)</sub>	0.58x	0.54x	0.50x	0.56x	0.52x
Solvencia <sub>(Total pasivo-R diferido/Patrimonio neto)</sub>	0.64x	0.64x	0.63x	0.66x	0.61x

### **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. Durante el 2023 se continuó con el desarrollo de nuevas urbanizaciones, lanzando tres nuevas etapas: Etapa 6 de El Haras en Ica con 237 lotes, Etapa 3 & 5 de Golf de Santa Clara en Ate con 285 lotes, y la etapa 3 de la urbanización Arenas de San Antonio en Lima Sur (Km. 77) con 449 nuevos 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 sigue explorando oportunidades de ingresar a nuevas plazas a través de un activo plan de prospección de tierra a nivel nacional.

Los ingresos brutos por venta de lotes residenciales al cierre del 1T 2024 alcanzaron los S/ 67 millones, y los ingresos neto de resoluciones alcanzaron los S/ 32 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/71 millones.

##### **División Industrial**

Los ingresos por ventas de lotes industriales, neto de resoluciones, han alcanzado al 1T 2024 S/ 7 millones, lo que corresponde a la entrega de 6 lotes todos en la etapa 3 y que suman un total de 13,712m<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 2T 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. 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). Además, se inauguraron aproximadamente 1,500 m2 de nuevas tiendas de retail moderno y 1,000 m2 de retail tradicional. Dentro de los nuevos ingresos, destaca la inauguración de Reebok, Prüne, 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 1T 2024, el Grupo Centenario mantiene saldo de deuda equivalente a S/ 1,169 millones, con una estructura de 55% en moneda local y 77% como porción no corriente del total. La deuda tiene una duración remanente de 4.79 años a un costo promedio ponderado de 7.77%. 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 31 de marzo 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