

## **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS ("GRUPO CENTENARIO") ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL SEGUNDO TRIMESTRE DEL AÑO 2025**

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/4,273 millones en activos, de los cuales el 63% 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 medios y altos, así como 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. 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.

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 3,500m<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 560 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.

Con fecha 29 de enero de 2025, nuestra subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. ("CRI") celebró un Contrato de Compraventa de Acciones con Arauco Holding Perú S.A.C. ("Parque Arauco") para la transferencia del cien por ciento (100%) de las acciones representativas del capital social de Multimercados Zonales S.A.C. ("MZ"), sociedad propietaria del Centro Comercial "Minka", así como de su subsidiaria MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C. (actualmente liquidada) por un precio de S/381'100,000.00 (Trecientos ochenta y un millones cien mil y 00/100 Soles), estimado sobre una base de valor empresa libre de caja y deuda.

Al 30 de junio de 2025 las condiciones precedentes para el cierre de la transacción se habían cumplido, por lo que las Partes acordaron el 02 de julio de 2025 como la fecha de cierre y consumación de la referida transacción.

En cuanto a nuevos proyectos, la división cuenta con los permisos para iniciar la remodelación de San Isidro del Centro Comercial Camino Real, que pondrá en valor una edificación emblemática, actualmente de uso muy limitado. El inicio de dichas labores se encuentra sujeta a aprobaciones corporativas respectivas.

Al cierre del segundo trimestre del 2025, **Grupo Centenario alcanzó S/237.2 millones de ingresos, un EBITDA ajustado de S/86.4 millones, y una pérdida neta de S/5.9 millones.**

## 1. ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADO ENERO A JUNIO 2025

Expresado en miles S/	Real Acum. 2025 S/	Real Acum. 2024 S/	Variación Acum. S/	Variación Acum. %
<b>Ingresos</b>	<b>237,229</b>	<b>241,813</b>	<b>-4,583</b>	<b>-2%</b>
<b>Costo de venta</b>	<b>-81,978</b>	<b>-88,516</b>	<b>6,538</b>	<b>-7%</b>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-73,416	-107,295	33,879	-32%
<b>Utilidad bruta</b>	<b>81,835</b>	<b>46,002</b>	<b>35,834</b>	<b>78%</b>
Gastos de venta	-30,466	-31,548	1,082	-3%
Gastos de administración	-63,844	-52,914	-10,930	21%
Otros ingresos	3,531	9,815	-6,284	-64%
Otros gastos	-13,197	-7,453	-5,744	77%
<b>Pérdida operativa</b>	<b>-22,140</b>	<b>-36,098</b>	<b>13,958</b>	<b>-39%</b>
Ingresos financieros	15,477	3,082	12,396	402%
Gastos financieros	-38,686	-44,658	5,972	-13%
Participación en los resultados de asociadas y negocios cor	669	378	291	77%
Diferencia en cambio, neta	30,509	-21,378	51,887	-243%
<b>Pérdida antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>-14,170</b>	<b>-98,675</b>	<b>84,504</b>	<b>-86%</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	-3,424	18,402	-21,826	-119%
<b>Pérdida de operaciones continuas</b>	<b>-17,595</b>	<b>-80,273</b>	<b>62,678</b>	<b>-78%</b>
Pérdida (utilidad) procedente de operaciones discontinuadas:	11,696	23,874	-12,178	-51%
<b>Pérdida neta</b>	<b>-5,898</b>	<b>-56,399</b>	<b>50,501</b>	<b>-90%</b>
<b>Pérdida atribuible a:</b>				
Propietarios de la controlante	-4,033	-61,217	57,184	-93%
Participación no controlante	-1,865	4,818	-6,684	-139%
<b>Pérdida (utilidad) neta</b>	<b>-5,898</b>	<b>-56,399</b>	<b>50,501</b>	<b>-90%</b>
<b>Cálculo de EBITDA Ajustado</b>				
Utilidad(Pérdida) operativa	-22,140	-36,098	13,958	-39%
(+) Depreciación	3,862	3,901	-39	-1%
<b>EBITDA</b>	<b>-18,278</b>	<b>-32,197</b>	<b>13,919</b>	<b>-43%</b>
(+/-) Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	73,416	107,295	-33,879	-32%
(+) Mayor valor del Costo de Venta	12,990	12,418	572	5%
(+) Ebitda Operaciones discontinuas	18,311	22,182	-3,870	-17%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>86,439</b>	<b>109,697</b>	<b>-23,258</b>	<b>-21%</b>

### **Ingresos Totales – 2T 2025**

Al 2T2025 los ingresos consolidados acumulados alcanzaron S/237.2 millones lo que representa una disminución de 2% en comparación a los ingresos del mismo periodo del ejercicio anterior. La variación se debe principalmente al menor ingreso en las ventas de lotes en el negocio residencial e industrial.

Los ingresos provenientes de la operación de Multimercados Zonales S.A.C. por S/43.6 millones al 2T2025 (S/34.5 millones al 2T2024) se presentan como parte de la pérdida procedente de operaciones discontinuas.

### **Utilidad Bruta – 2T 2025**

La utilidad bruta acumulada al 2T2025 fue de S/81.8 millones, importe que representa un incremento de S/35.8 millones (78%) en comparación al 2T2024. La variación se debe principalmente a la menor pérdida de S/33.9 millones por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

La utilidad bruta proveniente de la operación de Multimercados Zonales S.A.C. por S/19.8 millones (S/35.1 millones al 2T2024) se presentan como parte de la pérdida procedente de operaciones discontinuas.

### **Pérdida Operativa – 2T 2025**

La pérdida operativa acumulada al 2T2025 fue de S/22.1 millones, importe que representa una menor pérdida de S/13.9 millones con respecto al 2T2024, debido principalmente a la mayor utilidad bruta compensado por mayores gastos de administración y otros gastos operativos.

La utilidad operativa proveniente de la operación de Multimercados Zonales S.A.C. por S/17.4 millones (S/29.4 millones al 2T2024) se presentan como parte de la pérdida procedente de operaciones discontinuas.

### **EBITDA Ajustado - 2T 2025**

El EBITDA Ajustado obtenido al 2T2025 fue de S/86.4 millones, lo que significó una disminución de 21% con respecto al 2T 2024, debido a los menores ingresos y el incremento de los gastos operativos. Para determinar el EBITDA, se parte de la utilidad operativa, se i) retira los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión S/73.4 millones, ii) retira el efecto por el mayor valor de las inversiones inmobiliarias reconocido en el costo de venta de S/12.9 millones, iii) adiciona la depreciación del ejercicio de S/3.8 millones, y iv) adiciona el ebitda de operaciones discontinuas de S/18.3 millones.

### **Gastos Financieros - 2T 2025**

Los gastos financieros al 2T2025 fueron 13% inferiores respecto del mismo periodo del 2024, debido a que se terminó de cancelar un terreno comprado a crédito (Piura), lo que redujo gastos financieros en S/4 millones aprox.

### **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 determina 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/73 millones (principalmente por pérdida en la variación de tipo de cambio que disminuyó 6% respecto a diciembre 2024).

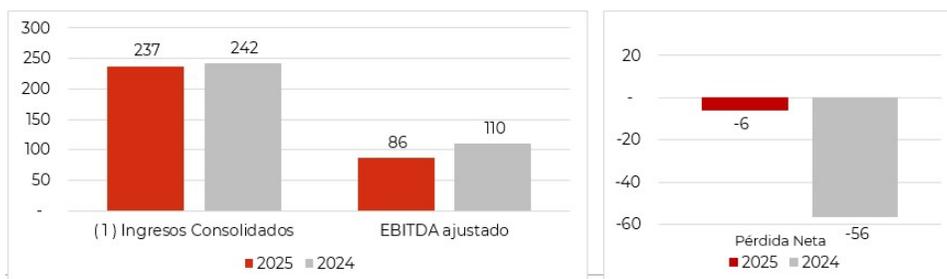
## Gasto por Impuesto a las Ganancias

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.

## Pérdida Neta del ejercicio - 2T 2025

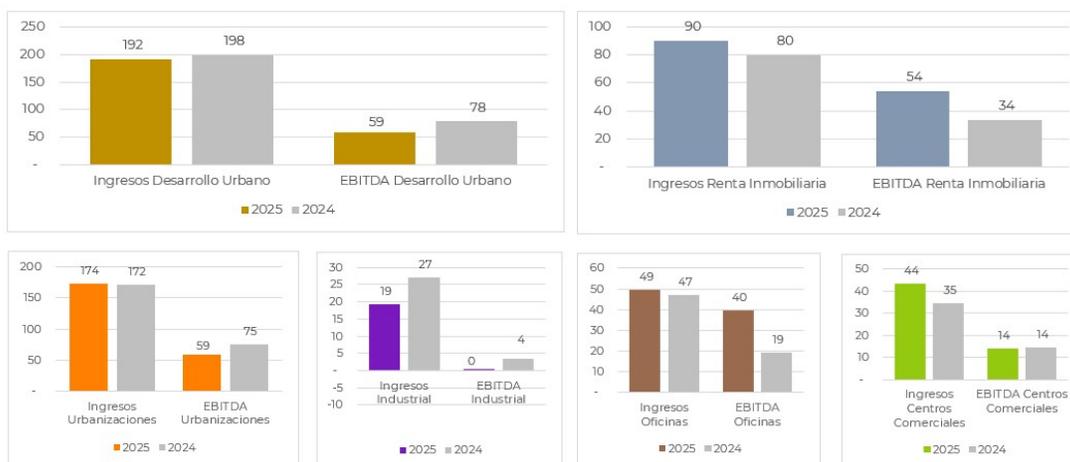
La pérdida neta acumulada al 2T2025 es de S/5.9 millones, importe que representa una menor pérdida de S/15.7 millones respecto al mismo periodo 2T 2024. La variación se debe principalmente a la menor pérdida operativa generada principalmente por el cambio en el valor razonable de propiedades de inversión, compensado parcialmente por ganancia de diferencia en cambio.

### Comparación Acumulado 2025 vs. Acumulado 2024 (en millones de S/) Consolidado



(1) No considera los ingresos provenientes de las operaciones discontinuas de la subsidiaria Multimercados Zonales por S/43.6MM y 34.5MM al 2T2025 y 2T2024 respectivamente.

### Comparación Acumulado 2025 vs. Acumulado 2024 (en millones de S/) por Unidades de Negocio



## 2. EVOLUCION DE LOS PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS

### Liquidez

Al cierre del segundo trimestre de 2025, la empresa ha experimentado un ligero aumento en sus niveles de liquidez, con un ratio de liquidez de 1.31x, en comparación con 1.23x registrado al 31 de diciembre de 2024. Este aumento se debe principalmente a un crecimiento de los activos corrientes en mayor magnitud respecto a los pasivos corrientes, impulsado por los activos clasificados como mantenidos para la venta. Al excluir los inventarios del cálculo, el ratio de prueba ácida se situó en 0.90x al 30 de junio de 2025, por encima del 0.62x registrado al 31 de diciembre de 2024.

No obstante, al excluir los activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta, el ratio de liquidez al 30 de junio de 2025 se situó en 0.94x, lo que representa una disminución de 0.29x respecto al nivel registrado a fines de 2024. De manera similar, el ratio de prueba ácida presentó una reducción a 0.39x al 30 de junio de 2025.

Estas variaciones responden principalmente a una reducción en los activos corrientes y un incremento en los pasivos corrientes. En particular, la disminución en el saldo de caja dentro de los activos corrientes y el aumento en otros pasivos financieros en el lado de los pasivos corrientes fueron los principales factores. A su vez, las cuentas por pagar comerciales experimentaron una disminución significativa.

Este incremento en los otros pasivos financieros corrientes se debe a que los préstamos sindicados se vuelven corrientes a partir del presente trimestre; sin embargo, el total de estos préstamos fueron prepagados el 03 de julio de 2025.

### Solvencia

Al 30 de junio de 2025, el índice de solvencia mostró una mejora de 0.07x respecto al nivel registrado en diciembre de 2024.

	Ratios financieros				
	2T24	3T24	4T24	1T25	2 T25
Liquidez <sub>(Activo corriente / Pasivo Corriente)</sub>	1.22x	1.18x	1.23x	1.31x	1.31x
Prueba ácida <sub>(Activo corriente-existencias / Pasivo Corriente)</sub>	0.52x	0.51x	0.62x	0.56x	0.90x
Solvencia <sub>(Total pasivo o-IR diferido/ Patrimonio neto)</sub>	0.62x	0.62x	0.64x	0.60x	0.57x

## 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. En lo que va del 2025, se lanzaron nuevas etapas de los proyectos en Trujillo, Brisas de Huanchaco Etapa 2 (214 Lotes), en Chiclayo Casablanca Etapa 7 (235 lotes), en Piura, Palmeras Etapa 7 (198 lotes), en Lima Sur la Etapa 3 del Condominio Montemar (219 lotes) Asimismo, se lanzaron 2 nuevos proyectos, en el norte chico, la urbanización el Mirador de Huacho (159 lotes) y en Piura, la urbanización Villa Real (343 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 2025 alcanzaron los S/164.4 millones, y los ingresos netos de resoluciones alcanzaron los S/ 90.4 millones.

Los ingresos totales de la División de Urbanizaciones ascendieron a S/173.7 millones.

#### División Industrial

Los ingresos totales de la División al cierre del 2T 2025 alcanzaron los S/19.2 millones, lo que corresponde a S/ 9.6 millones en lotes chicos por un total de 17,358 m<sup>2</sup> (incluye resolución de un lote de 1,000m<sup>2</sup> por S/0.6 millones) y a S/ 9.6 millones en lotes medianos por un total de 35,256 m<sup>2</sup>; que representan un total de 52,614 m<sup>2</sup> principalmente en la etapa 3 Macropolis Sur.

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. Se ha desarrollado el sector 1 con 70 lotes; y a la fecha quedan 2 lotes disponibles. En agosto del 2025, estamos lanzando el sector 2 y el sector 3 en simultaneo que sumaran 50 lotes agregando 60 mil m<sup>2</sup> a los 123 mil m<sup>2</sup> del sector 1. Consolidando el condominio industrial No.1

## **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 (Torre Central El Pilar y Torre Real), las mismas que concluyeron 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, así como la reciente remodelación e independización de los lobbies de estos edificios. Durante el 2025, los ingresos de la línea de negocio de oficinas fueron de S/ 49.4 millones y un EBITDA de S/ 19.3 millones.

## **División Centros Comerciales**

Centenario cuenta con el Centro Comercial Minka, que es el único centro comercial del Perú con un mercado tradicional de estándar internacional, así como con la oferta outlet más grande del país, el mismo que se encuentra ubicado en la provincia constitucional del Callao con 54,800 m<sup>2</sup> de área arrendable.

En el curso del 2024 se inauguraron aproximadamente 1,700 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 del 2024 destacan Miniso, Utilex, Superpet y Dermotienda. 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, Prune, Victoria's Secret, Topi Top, Reebok, Maui, Rosen, Samsung, Xiaomi, Tai Loy, Dollarcity, entre otras.

En cuanto a los futuros proyectos, se continúa avanzando positivamente con el diseño del proyecto del Centro Comercial Camino Real de San Isidro.

Asimismo, al cierre el 2T 2025, los ingresos de Minka ascendieron a S/ 43.6 millones y EBITDA de S/ 16.2 millones.

El EBITDA de la línea de negocio de centros comerciales al cierre del 2T 2025 fue de S/ 14.5 millones dado que incluye gastos vinculados al futuro proyecto del Centro Comercial Camino Real.

## **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 desarrolla y comercializa vivienda enfocada en los niveles socioeconómicos medios. Actualmente desarrolla departamentos de vivienda en La Victoria, Pueblo Libre, Miraflores, y San Miguel. A su vez, Paz Centenario S.A. es accionista de Villa Club S.A. en Liquidación 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 2025, el Grupo Centenario mantiene saldo de deuda equivalente a S/ 984 millones (incluye intereses devengados y efecto de reducción en S/135 millones por la venta de MZ, que se encuentran dentro de "Pasivos clasificados como mantenidos para la venta"), 57% en moneda local y 51% como deuda no

corriente con respecto del total. La deuda tiene una duración remanente de 3.80 años a un costo promedio ponderado de 7.32%. 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 30 de junio del 2025. 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