

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS ("GRUPO CENTENARIO")
ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL TERCER 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/3,733 millones en activos, de los cuales el 70% 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 cerca de 341 hectáreas vendidas; en donde 279 hectáreas corresponden a Mac Norte mientras que 61 hectáreas a Mac Sur que representan cerca de 342 lotes.

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 3,500m² de jardines verticales y techos jardín.

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.

Al 30 de junio de 2025 las condiciones precedentes para el cierre de la transacción se habían cumplido, por lo que conforme acordaron las Partes, el 02 de julio de 2025 se llevó a cabo el cierre y consumación de la referida

transacción a un precio total de S/ 263'771,170 (doscientos sesenta y tres millones setecientos setenta y un mil ciento setenta y 00/100 Soles), el mismo que considera los ajustes correspondientes por deuda financiera neta y capital de trabajo de MZ a la presente fecha.

Al cierre del tercer trimestre del 2025, **Grupo Centenario alcanzó S/377.3 millones de ingresos, un EBITDA ajustado de S/126 millones, y una pérdida neta de S/36.7 millones.**

1. ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADO ENERO A SETIEMBRE 2025

Expresado en miles S/	Real Acum. 2025 S/	Real Acum. 2024 S/	Variación Acum. S/	Variación Acum. %
Ingresos	377,281	322,325	54,956	17%
Costo de venta	-141,172	-115,103	26,069	23%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-120,087	-189,031	-68,944	-36%
Utilidad bruta	116,022	18,191	97,831	538%
Gastos de venta	-46,223	-47,923	-1,700	-4%
Gastos de administración	-96,746	-78,720	18,026	23%
Otros ingresos	5,730	20,386	-14,656	-72%
Otros gastos	-16,627	-17,173	-546	-3%
Pérdida operativa	-37,844	-105,239	-67,395	-64%
Ingresos financieros	16,173	4,015	12,159	303%
Gastos financieros	-54,328	-65,882	-11,554	-18%
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	280	6,705	-6,425	-96%
Diferencia en cambio, neta	32,539	-480	-33,019	-6880%
Pérdida antes del impuesto a las ganancias	-43,178	-160,880	-117,702	-73%
Gasto por impuesto a las ganancias	-5,227	38,847	-44,074	-113%
Pérdida de operaciones continuas	-48,406	-122,033	-73,628	-60%
Utilidad procedente de operaciones discontinuadas	11,696	23,761	-12,065	-51%
Pérdida neta	-36,710	-98,272	-61,563	-63%
Pérdida atribuible a:				
Propietarios de la controlante	-34,489	-102,007	-67,518	-66%
Participación no controlante	-2,221	3,734	-5,955	-159%
Pérdida neta	-36,710	-98,272	-61,563	-63%
Cálculo de EBITDA Ajustado				
Utilidad(Pérdida) operativa	-37,844	-105,239	-67,395	-64%
(+) Depreciación	5,800	5,948	-147	-2%
EBITDA	-32,043	-99,291	-67,248	-68%
(+/-) Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	120,087	189,031	-68,944	-36%
(+) Mayor valor del Costo de Venta	19,724	14,263	5,461	38%
(+) Ebitda Operaciones discontinuas	18,311	28,909	-10,597	-37%
EBITDA Ajustado	126,079	132,911	-6,832	-5%

Ingresos Totales – 3T 2025

Al 3T2025 los ingresos consolidados acumulados alcanzaron S/377.3 millones lo que representa un incremento de 17% en comparación a los ingresos del mismo periodo del ejercicio anterior. La variación se debe principalmente a mayores ingresos 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 (S/52.1 millones al 3T2024) se presentan como parte de las operaciones discontinuas.

Utilidad Bruta – 3T 2025

La utilidad bruta acumulada al 3T2025 fue de S/116 millones, importe que representa un incremento de S/97.8 millones en comparación al 3T2024 lo cual se debe principalmente a una menor pérdida registrada de S/68.9 millones por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión y a la mayor utilidad generado por el negocio residencial e industrial.

La utilidad bruta proveniente de la operación de Multimercados Zonales S.A.C. por S/19.8 millones (S/45.9 millones al 3T2024) se presentan como parte de la utilidad procedente de operaciones discontinuas.

Pérdida Operativa – 3T 2025

La pérdida operativa acumulada al 3T2025 fue de S/37.8 millones, importe que representa una menor pérdida de S/67.4 millones con respecto al 3T2024, debido principalmente a la mayor utilidad bruta compensado por mayores gastos de administración.

La utilidad operativa proveniente de la operación de Multimercados Zonales S.A.C. por S/17.4 millones (S/32.3 millones al 3T2024) se presentan como parte de la utilidad procedente de operaciones discontinuas.

EBITDA Ajustado - 3T 2025

El EBITDA Ajustado obtenido al 3T2025 fue de S/126 millones, lo que significó una disminución de 5% con respecto al 3T 2024, debido al 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/120.1 millones, ii) retira el efecto por el mayor valor de las inversiones inmobiliarias reconocido en el costo de venta de S/19.7 millones, iii) adiciona la depreciación del ejercicio de S/5.8 millones, y iv) adiciona el ebitda de operaciones discontinuas de S/18.3 millones.

Gastos Financieros - 3T 2025

Los gastos financieros al 3T2025 fueron 19% inferiores respecto del mismo periodo del 2024, principalmente debido al menor gasto financiero por prepago de préstamos de mediano plazo, pagarés y bono, además de menor pago por compra de tierras.

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 tercer trimestre se ha reconocido una pérdida por el ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión de S/120.1 millones (principalmente por pérdida en la variación de tipo de cambio que disminuyó 8% respecto a diciembre 2024).

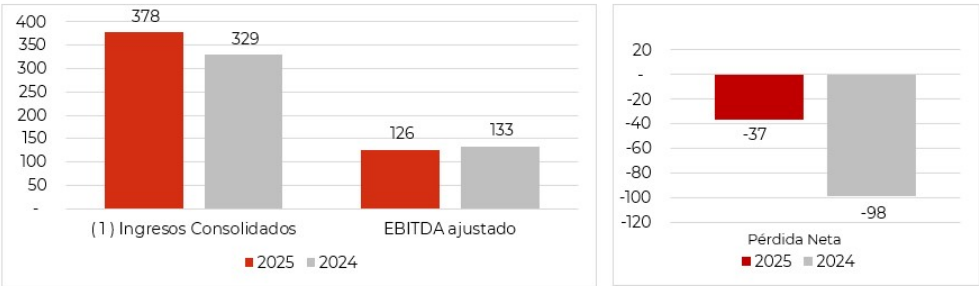
Gasto por Impuesto a las Ganancias

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 - 3T 2025

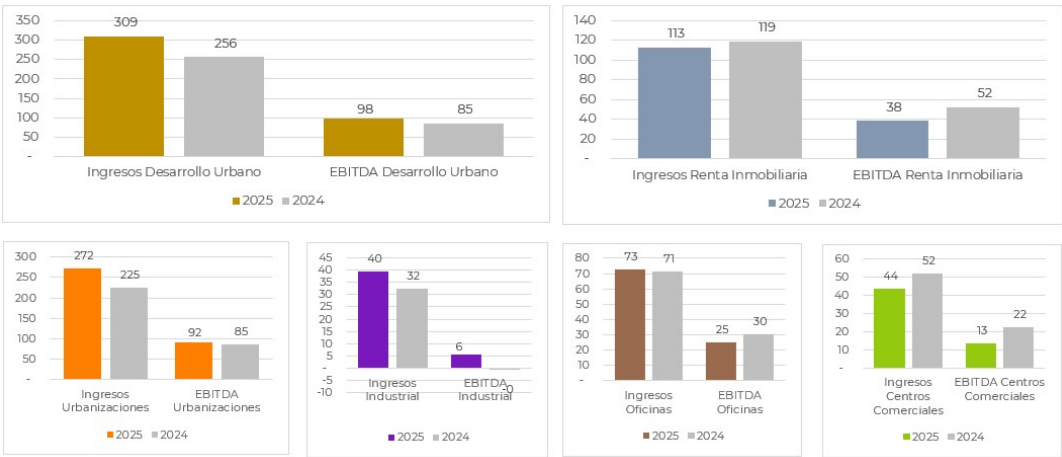
La pérdida neta acumulada al 3T2025 es de S/36.7 millones, importe que representa una menor pérdida de S/61.5 millones respecto al mismo periodo 3T 2024. La variación se debe principalmente a la menor pérdida operativa generada principalmente por los mayores ingresos registrados al 3T 2025, al menor cambio en el valor razonable de propiedades de inversión, ganancia de diferencia en cambio,

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



(1) No considera los ingreso proveniente de las operaciones discontinuas de la subsidiaria Multimercados Zonales por S/43.6MM y 52.1MM al 3T2025 y 3T2024 respectivamente.

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



(2) El EBITDA consolidado asciende a S/126MM (incluye el EBITDA del corporativo neto de las operaciones entre vinculadas por S/-10MM)

2. EVOLUCION DE LOS PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS

Liquidez

Al cierre del tercer trimestre de 2025, la empresa ha experimentado un aumento en sus niveles de liquidez, con un ratio de liquidez de 1.79x, en comparación con 1.23x registrado al 31 de diciembre de 2024. Este aumento en el ratio se debe principalmente a una reducción en los pasivos corrientes, relacionado con las Cuentas por Pagar Comerciales y Obligaciones Financieras. Al excluir los inventarios del cálculo, el ratio de prueba ácida se situó en 0.84x al 30 de setiembre de 2025, por encima del 0.62x registrado al 31 de diciembre de 2024.

Solvencia

Al 30 de setiembre de 2025, el índice de solvencia mostró una mejora a 0.37x Debido a una reducción en las obligaciones financieras y las cuentas por pagar comerciales.

	Ratios financieros				
	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
Liquidez(Activo corriente / Pasivo Corriente)	1.18x	1.23x	1.31x	1.31x	1.79x
Prueba ácida(Activo corriente-existencias / Pasivo Corriente)	0.51x	0.62x	0.56x	0.90x	0.84x
Solvencia (Total pasivo-IR diferido/Patrimonio neto)	0.62x	0.64x	0.60x	0.57x	0.37x

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) y en Ica, la última etapa de El Haras (253 lotes). Asimismo, se lanzaron 4 nuevos proyectos, en el norte chico, la urbanización el Mirador de Huacho (159 lotes), en Piura, la urbanización Villa Real (343 lotes), en Lima Norte, Alameda del Sol en Carabaylo (122 lotes) y en Pisco, la urbanización Velamar (124 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 3T 2025 alcanzaron los S/260.7 millones, y los ingresos netos de resoluciones alcanzaron los S/ 154.5 millones.

Los ingresos totales de la División de Urbanizaciones ascendieron a S/271.6 millones.

División Industrial

Los ingresos totales de la División al cierre del 3T 2025 alcanzaron los S/39.5 millones, lo que corresponde a un total de 110,000 m² principalmente en la etapa 3 de Macropolis Sur.

Cabe precisar que la etapa 3 se ha desarrollado un proyecto con 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 3 lotes disponibles. En julio del 2025, se inició la comercialización de los sectores 2 y 3 en simultaneo que sumaran 52 lotes agregando 64 mil m² a los 123 mil m² del sector 1. Consolidando el condominio industrial No.1

División Oficinas

La División de Oficinas continúa con el alquiler y desarrollo del Centro Empresarial Real en el distrito de San Isidro. Este complejo empresarial incluye los edificios 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. 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/ 72.8 millones y un EBITDA de S/ 24.6 millones.

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 3T 2025, el Grupo Centenario mantiene saldo de deuda equivalente a S/ 684 millones (incluye intereses devengados), 78% en moneda local y con una parte no corriente de 71%, 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 setiembre 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