

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS ("GRUPO CENTENARIO")
ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL CUARTO 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/3,746 millones en activos, de los cuales el 67% 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. Al 4T del 2025, Macrópolis ya cuenta con cerca de 393 hectáreas vendidas; en donde 318 hectáreas corresponden a Mac Norte mientras que 76 hectáreas a Mac Sur que representan cerca de 415 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 cuarto trimestre del 2025, Grupo Centenario alcanzó S/552.9 millones de ingresos, un EBITDA ajustado de S/169.5 millones, y una pérdida neta de S/101.9 millones.

1. ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADO ENERO A DICIEMBRE 2025

Expresado en miles S/	Real Acum. 2025 S/	Real Acum. 2024 S/	Variación Acum. S/	Variación Acum. %
Ingresos	552,954	516,984	35,970	7%
Costo de venta	-233,208	-228,649	-4,560	2%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-187,568	-155,059	-32,509	21%
Utilidad bruta	132,178	133,276	-1,098	-1%
Gastos de venta	-66,565	-59,128	-7,437	13%
Gastos de administración	-126,596	-111,293	-15,303	14%
Otros ingresos y gastos neto	-17,196	3,256	-20,452	-628%
Pérdida operativa	-78,179	-33,889	-44,290	131%
Ingresos financieros	19,599	4,669	14,929	320%
Gastos financieros	-72,622	-88,142	15,521	-18%
Dividendos recibidos	145	1,017	-871	-86%
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	-4,290	7,403	-11,694	-158%
Diferencia en cambio, neta	34,992	-10,052	45,044	-448%
Pérdida antes del impuesto a las ganancias	-100,355	-118,994	18,639	-16%
Gasto por impuesto a las ganancias	-13,223	12,423	-25,646	-206%
Pérdida de operaciones continuas	-113,578	-106,571	-7,007	7%
Utilidad procedente de operaciones discontinuadas	11,696	34,797	-23,101	-66%
Pérdida neta	-101,882	-71,774	-30,108	42%
Pérdida atribuible a:				
Propietarios de la controlante	-98,208	-77,524	-20,684	27%
Participación no controlante	-3,674	5,750	-9,424	-164%
Pérdida neta	-101,882	-71,774	-30,108	42%
Cálculo de EBITDA Ajustado				
Utilidad(Pérdida) operativa	-78,179	-33,889	-44,290	131%
(+) Depreciación	7,772	7,938	-166	-2%
EBITDA	-70,407	-25,951	-44,456	171%
(+/-) Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	187,568	155,059	32,509	21%
(+) Mayor valor del Costo de Venta	34,052	39,916	-5,863	-15%
(+) Ebitda Operaciones discontinuas	18,311	42,587	-24,275	-57%
EBITDA Ajustado	169,525	211,610	-42,085	-20%

Ingresos Totales – 4T 2025

Al cierre del año 2025 los ingresos consolidados acumulados alcanzaron S/552.9 millones lo que representa un incremento de 7% 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/70 millones al 4T2024) se presentan como parte de las operaciones discontinuas.

Utilidad Bruta – 4T 2025

La utilidad bruta acumulada al 4T2025 fue de S/132.2 millones, importe que representa una disminución de 1% en comparación al 4T2024, lo cual se debe principalmente a una mayor pérdida registrada de S/32.5 millones por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión dada la apreciación de sol frente al dólar durante el 2025, lo cual compenso 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/19.9 millones (S/59.9 millones al 4T2024) se presentan como parte de la utilidad procedente de operaciones discontinuas.

Pérdida Operativa – 4T 2025

La pérdida operativa acumulada al 4T2025 fue de S/78.2 millones, importe que representa una mayor pérdida de S/44.3 millones con respecto al 4T2024, debido principalmente al incremento de los gastos de administración y ventas.

La utilidad operativa proveniente de la operación de Multimercados Zonales S.A.C. por S/17.4 millones (S/46.1 millones al 4T2024) se presentan como parte de la utilidad procedente de operaciones discontinuas.

EBITDA Ajustado - 4T 2025

El EBITDA Ajustado obtenido al 4T2025 fue de S/169.5 millones, lo que significó una disminución de 20% con respecto al 4T 2024, debido principalmente a la venta de Minka en julio del 2025, generando un menor ebitda de S/24.3 millones y por el incremento de los gastos en S/43.2 millones en comparación con 4T2024. Para determinar el EBITDA, se parte de la utilidad operativa, se i) retira los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión S/187.6 millones, ii) retira el efecto por el mayor valor de las inversiones inmobiliarias reconocido en el costo de venta de S/34 millones, iii) adiciona la depreciación del ejercicio de S/7.8 millones, y iv) adiciona el ebitda de operaciones discontinuas de S/18.3 millones.

Gastos Financieros - 4T 2025

Los gastos financieros al 4T2025 fueron 18% inferiores respecto del mismo periodo del 2024, principalmente debido a (i) la baja contable del terreno Loma Bonita 60has en junio 2025, el cual generaba obligaciones financieras contables anuales por S/ 3.5millones aproximadamente; (ii) el menor nivel de deuda financiera de mediano plazo, al haber cancelado el préstamo sindicado desembolsado en 2019, por USD 200millones, el día 03 de julio de 2025, con saldo deudor USD 54millones y S/ 12millones aproximadamente; y (iii) la transferencia de la deuda de Multimercados Zonales S.A.C. (S/135millones), producto de su venta.

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 Internaciones 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 cuarto trimestre se ha reconocido una pérdida por el ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión de S/187.6 millones (principalmente por la disminución del tipo de cambio en 10.7% respecto a diciembre 2024).

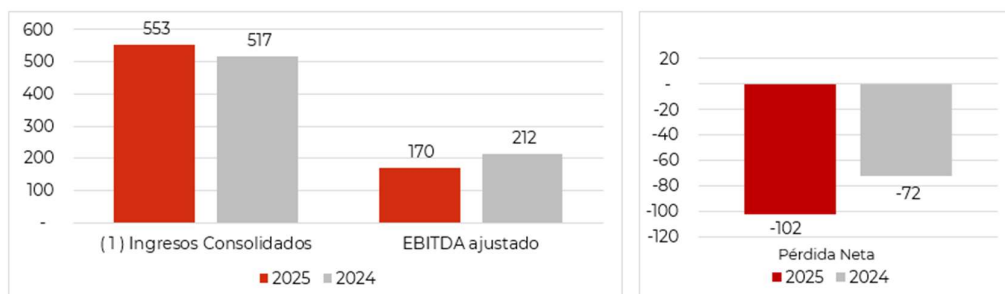
Gasto por Impuesto a las Ganancias

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 - 4T 2025

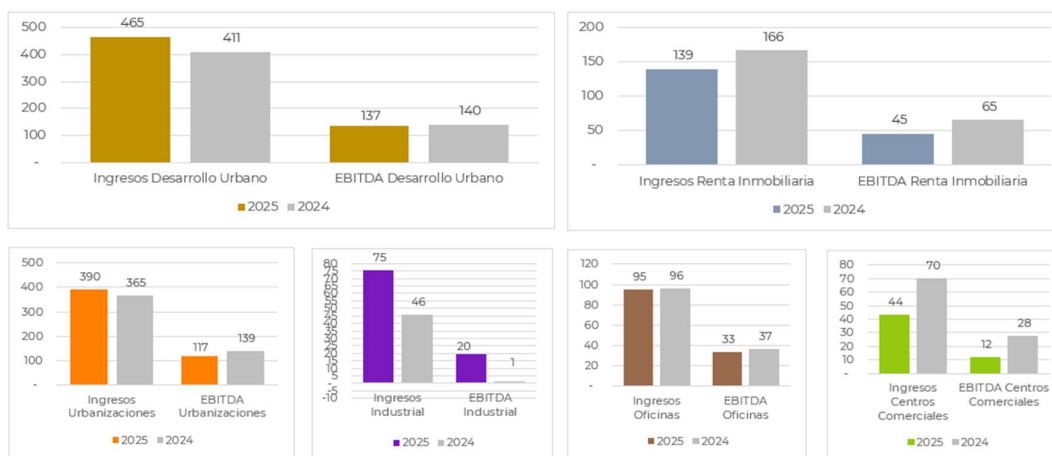
La pérdida neta acumulada al 4T2025 es de S/101.9 millones, importe que representa una mayor pérdida de S/30.1 millones respecto al mismo periodo 4T2024. La variación se debe principalmente a la mayor pérdida generada por cambio en el valor razonable en las propiedades de inversión por S/22.9 millones (neto de impuestos) y a mayores gastos administrativos y de venta, compensado por menores gastos financieros y ganancia por diferencia en cambio.

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



(1) No considera el ingreso proveniente de las operaciones discontinuas de la subsidiaria Multimercados Zonales por S/43.6MM y 70MM al 4T2025 y 4T2024 respectivamente.

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



(2) El EBITDA consolidado asciende a S/169.5MM (incluye el EBITDA del corporativo neto de las operaciones entre vinculadas por S/-13MM)

2. EVOLUCION DE LOS PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS

Liquidez

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, la empresa ha experimentado un aumento en sus niveles de liquidez, con un ratio de liquidez de 1.98x, en comparación con 1.23x registrado al 31 de diciembre de 2024. Este aumento en el ratio se debe principalmente a una reducción importante 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 1.10x al 31 de diciembre de 2025, por encima del 0.62x registrado al 31 de diciembre de 2024.

Solvencia

Al 31 de diciembre de 2025, el índice de solvencia mostró una mejora a 0.41x Debido a una reducción en las obligaciones financieras y las cuentas por pagar comerciales.

	Ratios financieros				
	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
Liquidez _(Activo corriente / Pasivo Corriente)	1.23x	1.31x	1.31x	1.79x	1.98x
Prueba ácida _(Activo corriente-existencias / Pasivo Corriente)	0.62x	0.56x	0.90x	0.84x	1.10x
Solvencia _(Total pasivo-IR diferido/Patrimonio neto)	0.64x	0.60x	0.57x	0.37x	0.41x

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, Norte Chico Ica, Tacna y Huancayo. El Grupo Centenario cuenta con un extenso banco de terrenos para futuros desarrollos en estas ciudades. Durante el 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), en Ica, la última etapa de El Haras (253 lotes), y en Tacna, Etapa 3 (205 lotes). Asimismo, se lanzaron 4 nuevos proyectos, en el Norte Chico, la urbanización el Mirador de Huacho (160 lotes), en Piura, la urbanización Villa Real (343 lotes), en Lima Norte, Alameda del Sol en Carabayllo (Etapa 1 con 122 lotes y Etapa 2 con 122 lotes) y en Pisco, la urbanización Velamar (Etapa 1 con 124 lotes y Etapa 2 con 225 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 4T 2025 alcanzaron los S/372.2 millones, y los ingresos netos de resoluciones alcanzaron los S/ 238,3 millones.

Los ingresos totales de la División de Urbanizaciones ascendieron a S/390.4 millones.

División Industrial

Los ingresos totales de la División al cierre del 4T 2025 alcanzaron los S/75.3millones, lo que corresponde a más de 225,000 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 71 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 57 lotes sumando un total de 18.8 Ha; al 4T 2025 se han vendido 35 lotes del sector 2 y 3 manteniendo un buen ritmo de ventas.

Es importante precisar que ha nivel de minutas; los ingresos totales de la División al cierre del 4T 2025 alcanzaron los S/90 millones, lo que corresponde a más de 293 mil m² principalmente en venta de lotes en Macropolis Sur.

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 tercer trimestre 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/ 95.3 millones y un EBITDA de S/ 33.2 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 4T 2025, el Grupo Centenario mantiene saldo de deuda equivalente a S/ 702 millones (incluye intereses devengados), 80% en moneda local y con una parte no corriente de 78%. 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 31 de diciembre 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