

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS ("GRUPO CENTENARIO")
ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL SEGUNDO TRIMESTRE DEL AÑO 2026**

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/3,737 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 medio y alto, 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, Grupo 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 cierre del segundo trimestre de 2026, Macrópolis ya cuenta con más de 370 hectáreas vendidas; que representan cerca de 440 lotes en más de 360 clientes.

En adición al negocio de Urbanizaciones e Industrial, Grupo Centenario comercializa grandes parcelas de tierra en Lima y provincias (macrolotes). Estos terrenos, considerados para la venta dentro del portafolio de Grupo 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 Grupo 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 4,640m² de jardines verticales y techos jardín.

Al cierre del segundo trimestre del 2026, el **Grupo Centenario registró ingresos por S/227.6 millones, un EBITDA ajustado de S/72.2 millones, y una utilidad neta de S/45.1 millones.**

1. ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADO ENERO A JUNIO 2026

Expresado en miles S/	Real Acum. 2026 S/	Real Acum. 2025 S/	Variación Acum. S/	Variación Acum. %
Ingresos	227,608	237,229	-9,621	-4%
Costo de venta	-80,726	-83,288	2,562	-3%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	34,621	-73,416	108,036	-147%
Utilidad bruta	181,503	80,525	100,977	125%
Gastos de venta	-27,149	-30,302	3,153	-10%
Gastos de administración	-54,585	-62,698	8,113	-13%
Otros ingresos y gastos neto	-2,072	-9,666	7,593	-79%
Utilidad (pérdida) operativa	97,697	-22,140	119,836	-541%
Ingresos financieros	2,516	15,477	-12,961	-84%
Gastos financieros	-27,641	-38,686	11,045	-29%
Dividendos recibidos	-	145	-145	-100%
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	523	524	-1	0%
Diferencia en cambio, neta	-792	30,509	-31,301	-103%
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a las ganancias	72,302	-14,170	86,472	-610%
Gasto por impuesto a las ganancias	-27,186	-3,424	-23,761	694%
Utilidad (pérdida) neta de operaciones continuas	45,117	-17,595	62,711	-356%
Utilidad procedente de operaciones discontinuadas	-	11,696	-11,696	-100%
Utilidad/Pérdida neta	45,117	-5,898	51,015	-865%
Utilidad (pérdida) atribuible a:				
Propietarios de la controlante	42,697	-4,033	46,730	-1159%
Participación no controlante	2,420	-1,865	4,285	-230%
Utilidad (pérdida) neta	45,117	-5,898	51,015	-865%
Cálculo de EBITDA Ajustado				
Utilidad (pérdida) operativa	97,697	-22,140	119,836	-541%
(+) Depreciación	4,538	3,862	676	18%
EBITDA	102,234	-18,278	120,513	-659%
(+/-) Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-34,621	73,416	-108,036	-147%
(+) Mayor valor del Costo de Venta	4,590	12,990	-8,400	-65%
(+) EBITDA Operaciones discontinuas	-	18,311	-18,311	-100%
EBITDA Ajustado	72,204	86,439	-14,235	-16%

Ingresos Totales – 2T 2026

Al cierre del segundo trimestre de 2026 los ingresos consolidados acumulados ascendieron a S/227.6 millones lo que representa una disminución de 4% respecto a los ingresos de las operaciones continuas registrados en el mismo periodo de 2025. La variación se explica principalmente por el menor reconocimiento de ingresos provenientes de la venta de lotes residenciales e industriales, debido a un desfase temporal en la entrega de proyectos residenciales, lo que ha postergado el reconocimiento de ingresos para los próximos meses, conforme se cumplan las condiciones de entrega establecidas.

Utilidad Bruta – 2T 2026

La utilidad bruta acumulada al cierre del segundo trimestre de 2026 ascendió a S/181.5 millones frente a los S/80.5 millones registrados en el mismo periodo de 2025. Esta mejora se explica principalmente por la variación positiva en el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, asociado principalmente a la variación favorable del tipo de cambio durante el periodo.

Utilidad Operativa – 2T 2026

La utilidad operativa acumulada al cierre del segundo trimestre de 2026 ascendió a S/97.7 millones, lo que representa un incremento de S/119.8 millones respecto al mismo periodo de 2025. Esta variación se explica principalmente por la reducción de gastos de administración y ventas, así como también por la mayor utilidad bruta, impulsada por la ganancia en el valor razonable de las propiedades de inversión.

EBITDA Ajustado - 2T 2026

El EBITDA Ajustado acumulado al cierre del segundo trimestre de 2026 ascendió a S/72.2 millones, lo que representa una disminución de 16% respecto al mismo periodo del 2025. Esta variación se explica principalmente porque el EBITDA ajustado del ejercicio anterior incluía el aporte del EBITDA de las operaciones discontinuas correspondientes al negocio de Multimercados Zonales S.A.C., cuya venta se concretó al cierre del segundo trimestre de 2025.

Para su determinación, se parte de la utilidad operativa y se realizan los siguientes ajustes: i) se excluye los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión por S/34.6 millones, ii) se elimina el efecto del mayor valor de las inversiones inmobiliarias reconocido en el costo de venta por S/4.6 millones, y iii) se adiciona la depreciación del periodo por S/4.5 millones.

Gastos Financieros - 2T 2026

Los gastos financieros al cierre del segundo trimestre de 2026 disminuyeron significativamente en 29% respecto al mismo periodo de 2025. Esta reducción se explica principalmente por: (i) el menor nivel de deuda financiera, como consecuencia de la cancelación del préstamo sindicado desembolsado en 2019, cuyo saldo deudor a la fecha de su cancelación, 03 de julio de 2025, ascendía aproximadamente a USD54 millones y S/12 millones, y (ii) la reducción de deuda financiera de corto plazo.

Cambio en el Valor en Libros y el Valor Razonable

Las Propiedades de Inversión del Grupo se miden a valor razonable, el cual se determina sobre la base de valorizaciones y tasaciones realizadas por peritos independientes con amplia experiencia en el mercado inmobiliario. Asimismo, las Gerencias Divisionales revisan dichas valuaciones y analizan las principales variaciones con el objetivo de asegurar la razonabilidad de los supuestos utilizados y asegurar una adecuada presentación en los estados financieros de conformidad con la NIC 40 - Propiedades de Inversión.

El Valor Razonable de los terrenos mantenidos para su apreciación, se determina considerando estudios de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, permitiendo estimar un valor por metro cuadrado. Por su parte, el valor razonable de las propiedades de inversión vinculados a los negocios de Oficinas y Centros Comerciales se determina utilizando el método de flujos de caja descontado.

Al cierre del segundo trimestre de 2026, se reconoció una ganancia por ajuste de valor razonable de las propiedades de Inversión de S/34.6 millones, explicado principalmente por el incremento de 1.4% del tipo de cambio respecto a diciembre de 2025.

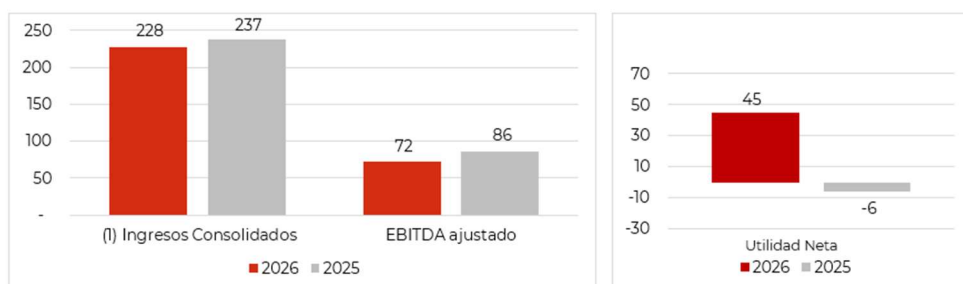
Gasto por Impuesto a las Ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias comprende tanto el impuesto a la renta corriente como el impuesto diferido y se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se relacionan con partidas registradas directamente en el patrimonio.

Utilidad Neta del ejercicio - 2T 2026

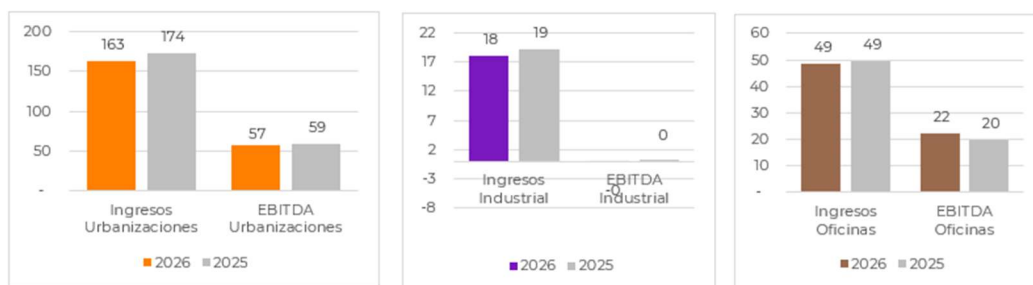
La utilidad neta acumulada al cierre del segundo trimestre de 2026 ascendió a S/45.1 millones, lo que representa una mejora de S/51 millones respecto al mismo periodo de 2025. Esta variación se explica principalmente por la mayor utilidad operativa generada en el periodo, impulsada por la ganancia del valor razonable de las propiedades de inversión, menores gastos de administración y ventas, y la reducción del gasto financiero, compensado parcialmente por el mayor gasto por impuesto a las ganancias.

Comparación Acumulado 2026 vs. Acumulado 2025 (en millones de S/) Consolidado



(1) No considera el ingreso proveniente de las operaciones discontinuas de la subsidiaria Multimercados Zonales por S/43.6 MM al 2T2025.

Comparación Acumulado 2026 vs. Acumulado 2025 (en millones de S/) por Unidades de Negocio



2. EVOLUCION DE LOS PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS

Liquidez

Al cierre del segundo trimestre de 2026, la empresa incrementó sus niveles de liquidez, alcanzando un ratio de 2.64x, superior al 1.98x registrado a diciembre de 2025. Esta evolución se explica por la reducción de los pasivos corrientes, acompañada de un incremento de los activos corrientes.

La disminución de los pasivos corrientes se debió principalmente a las menores obligaciones financieras y, en menor medida, a la reducción de las cuentas por pagar comerciales.

Al excluir los inventarios, el ratio de prueba ácida se ubicó en 1.37x al 30 de junio de 2026, por encima del 1.10x registrado a diciembre de 2025, reflejando una mejora en la liquidez inmediata.

Solvencia

Al cierre del segundo trimestre de 2026, el índice de solvencia se ubicó en 0.38x, mejorando respecto a diciembre de 2025 y reflejando la reducción de los niveles de apalancamiento. Esta evolución se explica principalmente por la disminución de los pasivos, asociada a menores obligaciones financieras, así como por el fortalecimiento del patrimonio neto como resultado de las utilidades generadas durante el periodo.

	Ratios financieros				
	2T25	3T25	4T25	1T26	2T26
Liquidez _(Activo corriente / Pasivo Corriente)	1.31x	1.79x	1.98x	2.18x	2.64x
Prueba ácida _(Activo corriente-existencias / Pasivo Corriente)	0.90x	0.84x	1.10x	1.15x	1.37x
Solvencia _(Total pasivo-IR diferido/Patrimonio neto)	0.57x	0.37x	0.41x	0.37x	0.38x

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 segundo trimestre de 2026, se lanzaron nuevas etapas de los proyectos Arenas en Lima, Etapa 4A (205 lotes), Alameda del Sol en Carabaylo, Etapa 3 (258 lotes), Villa Real en Piura, Etapa 2 con 315 lotes, Palmeras en Piura, etapa 7B (282 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 para el desarrollo de futuras urbanizaciones.

Los ingresos brutos por la venta de lotes residenciales al cierre del segundo trimestre de 2026 ascendieron a S/147.7 millones, mientras que los ingresos netos, luego de resoluciones totalizaron los S/ 89.9 millones.

Los ingresos totales de la División de Urbanizaciones ascendieron a S/162.8 millones.

División Industrial

Los ingresos totales de la División al cierre del segundo trimestre de 2026 ascendieron a S/17.3 millones, correspondientes a la comercialización de 40,114 m² correspondiente a 18 lotes entregados, principalmente en la etapa 3 del condominio industrial de Macropolis Sur.

Cabe precisar que la etapa 3 se ha desarrollado dentro de un condominio industrial de lotes chicos y medianos donde previamente se han desarrollado el sector 1. El sector 1 se desarrolló con 71 lotes y al cierre del primer trimestre de 2026 se ha vendido al 100% de lotes. 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 Has. A cierre del segundo trimestre de 2026 se han vendido 44 lotes del sector 2 y 3 manteniendo un buen ritmo de ventas.

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, así como el edificio de estacionamientos Real 11. Asimismo, forman parte de su portafolio las torres de Camino Real: Torre Pilar, Torre Central y Torre Real. Adicionalmente, el Grupo Centenario mantiene una participación de 51% en Centro Empresarial El Derby S.A., sociedad propietaria del Centro de Negocios Cronos, ubicada en el distrito de Surco.

Asimismo, la División de Oficinas viene impulsando el desarrollo de oficinas implementadas dentro de su portafolio, ofreciendo espacios acondicionados y listos para operar que responden a las tendencias actuales del mercado y a la necesidad de los clientes de contar con soluciones ágiles y eficientes. Esta iniciativa complementa la oferta tradicional de oficinas, contribuye a mejorar la experiencia de ocupación y fortalece la propuesta de valor de los activos administrados por el Grupo.

En el año 2020 se inició 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 de 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 año 2026, la línea de negocio de oficinas registró ingresos por S/48.5 millones y un EBITDA de S/22.5 millones.

Otras inversiones

El Grupo Centenario, a través de su subsidiaria Grupo Censal, mantiene una participación del 50% en su división hotelera, la cual opera dos activos bajo las marcas Holiday Inn Express y Holiday Inn en Lima (San Isidro) y Piura respectivamente, ambos inauguradas en el 2019.

Asimismo, el Grupo Centenario posee una participación del 50% en Paz Centenario S.A., negocio conjunto con Paz Corp. de Chile, orientado al desarrollo y comercialización de proyectos de vivienda dirigido a los segmentos socioeconómicos medios. Actualmente esta sociedad desarrolla proyectos de departamentos de vivienda en La Victoria, Pueblo Libre, y San Miguel.

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

3.2 FINANCIAMIENTO

Al cierre del segundo trimestre de 2026, el Grupo Centenario mantiene saldo de deuda equivalente a S/612 millones (incluyendo intereses devengados y comisiones), 77% en moneda local y con una parte no corriente de 91%. Durante el segundo trimestre, Grupo Centenario cumplió con los pagos del principal e intereses conforme a 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 2026. 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