

## **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS ("GRUPO CENTENARIO")**

### **ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL TERCER TRIMESTRE DEL AÑO 2020**

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/ 5,072 millones en activos. Los activos inmobiliarios (propiedades de inversión y existencias) componen el 74% 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 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. El segmento de Renta Inmobiliaria está compuesto por las divisiones de Oficinas y Centros Comerciales. Adicionalmente, a través de empresas afiliadas la empresa cuenta con inversiones en negocios de Vivienda y Hoteles.

La estrategia en la División de Urbanizaciones se basa en desarrollar urbanizaciones en ciudades con mediano y alto 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 financiamiento directo a los compradores, con hasta 15 años para pagar, generándose un negocio financiero. Dada la coyuntura de la pandemia, ampliamos nuestra estrategia de flexibilidad brindando hasta 12 meses para pagar la cuota inicial sin intereses. Este mecanismo de venta 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, Ica, Tacna, Trujillo, Chiclayo, Huancayo y Piura.

En lo que corresponde a la División Industrial, Centenario posee uno de los bancos de tierras industriales más grandes del Perú, a través de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. Este megaproyecto llamado "Macrópolis", ubicado en el distrito de Lurín, ya está en su segunda etapa de comercialización y contempla el desarrollo de una ciudad industrial que comprende un desarrollo integral de lotes industriales, áreas de recreación, zonas comerciales, almacenes, etc.

El enfoque de la División de Oficinas está orientado a incrementar el valor de sus 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; asimismo, cuenta con el Centro de Negocios Cronos. 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 la ciudad comercial "Minka", centro comercial que se expande en más de 10 hectáreas de terreno en el Callao con una arquitectura abierta y un diseño de ciudad colonial que brinda una experiencia única. Cuenta con más de 500 locales comerciales, donde el 70% de su ABL está destinado al retail moderno y cuenta con tiendas de marcas como Adidas, Nike, Stradivarius Factory, Starbucks, Mc Donald's y la recientemente inaugurada H&M, entre otras, y el 30% del ABL está destinado a operar un mercado modelo tradicional que es considerado como el mejor del Perú. En el 2020 Minka abrirá nuevas tiendas de marcas como Puma, Smartfit, entre otros. En cuanto a los proyectos, la división se prepara para la remodelación en San Isidro del Centro Comercial Camino Real, que pondrá en valor un edificio comercial emblemático, pero actualmente en desuso.

Al cierre del tercer trimestre del 2020, Grupo Centenario alcanzó S/ 327.6 millones de ingresos operativos, una pérdida neta de S/ -52.7 millones y un EBITDA ajustado de S/ 111.5 millones. Estas cifras incluyen el efecto de gasto por la provisión de pérdida esperada (NIIF9) y una pérdida por diferencia de cambio, las que sumadas alcanzan aproximadamente los S/ 91.7 millones.

## 1. ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADO ENERO – SETIEMBRE 2020

Expresado en miles S/	Real Acum. 2020 S/	Real Acum. 2019 S/	Variación S/	Variación Acum. %
<b>INGRESOS</b>	<b>327,634</b>	<b>345,639</b>	<b>-18,005</b>	<b>-5%</b>
<b>COSTO DE VENTAS</b>	<b>-117,950</b>	<b>-119,973</b>	<b>2,023</b>	<b>-2%</b>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) BRUTA</b>	<b>209,685</b>	<b>225,666</b>	<b>-15,981</b>	<b>-7%</b>
<b>GASTOS</b>	<b>-144,525</b>	<b>-107,262</b>	<b>-37,263</b>	<b>35%</b>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) OPERACION</b>	<b>65,160</b>	<b>118,404</b>	<b>-53,244</b>	<b>-45%</b>
Ingresos Financieros	767	2,160	-1,393	-64%
Gastos Financieros	-76,776	-81,034	4,258	-5%
Otros Ingresos	3,528	11,392	-7,864	-69%
Otros Egresos	-6,472	-10,848	4,376	-40%
Cambio en el Valor de la Inv. Inmobiliaria	1,968	104,105	-102,137	-98%
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS</b>	<b>-76,985</b>	<b>25,776</b>	<b>-102,761</b>	<b>-399%</b>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) GESTION</b>	<b>-11,825</b>	<b>144,179</b>	<b>-156,005</b>	<b>-108%</b>
Diferencia en cambio, net	-57,204	-1,314	-55,890	4253%
<b>UTILIDAD (PERDIDA) ANTES PART.</b>	<b>-69,030</b>	<b>142,865</b>	<b>-211,895</b>	<b>-148%</b>
Impuesto a la Renta	16,280	-35,192	51,472	-146%
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA</b>	<b>-52,750</b>	<b>107,673</b>	<b>-160,423</b>	<b>-149%</b>
<b>Utilidad atribuible a :</b>				
Propietarios de la controlante	-57,927	108,354	-166,281	-153%
Participación no controlante	5,178	-681	5,858	-861%
<b>CALCULO DE EBITDA AJUSTADO</b>				
UTILIDAD (PERDIDA) OPERATIVA	65,160	118,404	-53,244	-45%
(-) Depreciación	10,545	6,212	4,333	70%
EBITDA	75,705	124,616	-48,911	-39%
(+) Mayor Valor del Costo de Ventas	35,828	23,273	12,555	54%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>111,533</b>	<b>147,889</b>	<b>-36,355</b>	<b>-25%</b>

### Ingresos Totales – 3T2020

Al 3T del 2020 los ingresos consolidados alcanzaron los S/ 327.6 millones, lo que representa una disminución de 5% en comparación a los ingresos del mismo periodo del ejercicio anterior. La variación es generada principalmente por un menor ingreso en las divisiones de Oficinas y Centros Comerciales afectadas por el inicio de la cuarentena decretada por el gobierno en el mes marzo a causa del COVID-19.

### Utilidad Bruta - 3T2020

La utilidad bruta al 3T del 2020 fue de S/ 209.7 millones, importe que representa una disminución de 7% en comparación al 3T del 2019. La variación se debe principalmente a la disminución en los Ingresos Totales antes comentada.

### Utilidad Operativa - 3T2020

La utilidad operativa al 3T del 2020 fue de a S/ 65.1 millones, con una disminución del 45% con respecto al 3T del 2019. La variación se debe principalmente a la menor utilidad bruta y al efecto de gasto por la provisión de pérdida esperada (NIIF9), mayor en S/ 38.7 millones con respecto al 2019.

### Gastos Financieros - 3T2020

Los gastos financieros al 3T 2020 tuvieron una reducción de 5% (S/. 4.3 millones) respecto el mismo periodo del 2019, debido principalmente a que en junio 2019 se realizó el prepago y reperfilamiento de algunos préstamos, lo cual generó un gasto financiero adicional y puntual en dicho año.

### 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 determinarán 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 un ajuste al alza por valor razonable en Propiedades de Inversión por S/ 1.9 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.

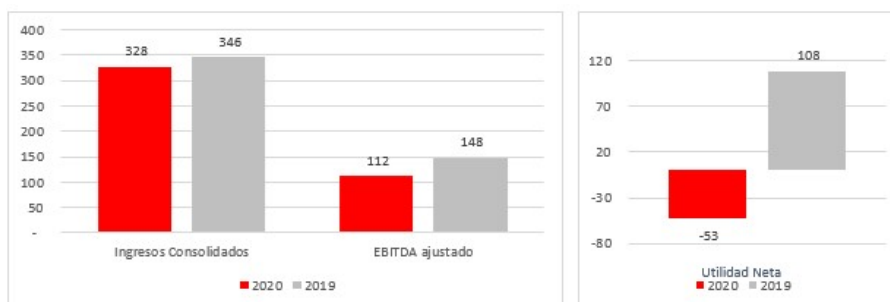
### Ganancia Neta del ejercicio - 3T2020

La pérdida neta del ejercicio al 3T 2020 fue de S/ -52.7 millones, importe inferior a los S/ 107.6 millones del 3T 2019. La pérdida se debe principalmente a la menor utilidad bruta obtenida por menores ingresos de los negocios de Oficinas y Centros Comerciales debido en parte al inicio de la cuarentena decretado por el gobierno, gasto por NIIF9 y a la pérdida por diferencia de cambio generada por el incremento del tipo de cambio.

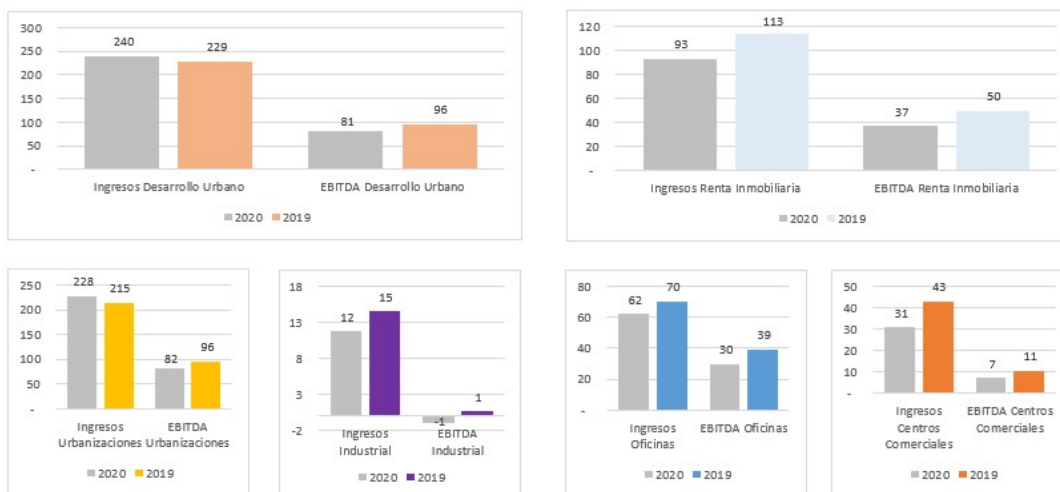
### EBITDA Ajustado - 3T2020

El EBITDA Ajustado obtenido al 3T 2020 fue de S/ 111.5 millones, en comparación con el 2019 de S/ 147.8 millones, lo que significa una disminución de 25%. Este resultado difiere de la utilidad operativa al eliminar el efecto por el mayor valor de las inversiones inmobiliarias reconocido en el costo de venta S/ 35.8 millones y adicionar la depreciación del ejercicio S/ 10.5 millones.

#### Comparación Acumulado 2020 vs. Acumulado 2019 (en millones de S/)



#### Comparación Acumulado 2020 vs. Acumulado 2019 (en millones de S/) por Unidades de Negocio



## 2. EVOLUCION DE LOS PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS

### Liquidez

La empresa muestra, a través de sus estados financieros, una reducción del ratio de liquidez de 1.83x al 31 de diciembre 2019 a 1.39x al 30 de setiembre 2020. Esta reducción se debe al incremento de la deuda neta de corto plazo. Al retirar los inventarios para el cálculo de la prueba ácida, la reducción es inferior debido al peso de los inventarios sobre el total de activos corrientes. Los inventarios crecieron en 5% al 30 de setiembre 2020 respecto a diciembre 2019.

### Solvencia

El índice de endeudamiento se incrementó de 0.76x al 31 de diciembre 2019 a 0.83x al 30 de setiembre del 2020 debido a un incremento de 21% en las obligaciones financieras a pesar de una reducción de 44% en las cuentas por pagar comerciales.

	Ratios financieros				
	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20
Liquidez <sub>(Activo corriente / Pasivo Corriente)</sub>	1.77x	1.83x	1.63x	1.53x	1.39x
Prueba ácida <sub>(Activo corriente-existencias / Pasivo Corriente)</sub>	0.87x	0.83x	0.80x	0.71x	0.70x
Solvencia <sub>(Total pasivo-R diferido/Patrimonio neto)</sub>	0.75x	0.76x	0.82x	0.83x	0.83x

## 3. INVERSIONES Y FINANCIAMIENTO

### 3.1 PLANES DE INVERSION

Los proyectos de inversión más importantes de Grupo Centenario son:

#### División Urbanizaciones

Actualmente la División está desarrollando urbanizaciones en Chiclayo, Piura, Trujillo, Lima Norte, Lima Sur, Ica, Tacna y Huancayo. El Grupo Centenario cuenta con un extenso banco de terrenos para futuros desarrollos en estas ciudades y en otras tales como Lima Sur. En el mes de julio y agosto de este año se lanzaron al mercado dos nuevos proyectos en Lima Sur, Loma Bonita en Chilca y Las Arenas en San Antonio. Estos proyectos, sumados al proyecto Valle Las Higueras, lanzado en marzo de este año, y al primer proyecto de segunda vivienda lanzado a fines del 2018, Finca Bonita, consolidan la nueva presencia de Centenario en Lima Sur. En el mes de setiembre también se lanzó al mercado el proyecto Boulevard Santa María, en el distrito de Carabaylo, un proyecto de lotes comerciales en medio de la urbanización Santa María de Carabaylo. Los ingresos por venta de lotes de vivienda neto de resoluciones han alcanzado al 3T S/ 176.7 millones.

#### División Industrial

Los ingresos por ventas de lotes industriales neto de resoluciones han alcanzado al 3T S/ 11.7 millones. En el 2T del 2019 se realizó el lanzamiento de la segunda etapa del proyecto Macrópolis, sobre un terreno de 50 hectáreas, con una inversión de S/ 46.7 millones. A la fecha se viene comercializando tanto la primera como la segunda etapa de Macrópolis. Posteriormente, se desarrollarán las etapas 3ª y 4ª del proyecto, asegurando un crecimiento estable para los próximos años.

#### División Oficinas

La empresa continúa con el alquiler y desarrollo del Centro Empresarial Real en el distrito de San Isidro. Este complejo empresarial incluye un hotel cinco estrellas, 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. Cabe indicar, que el Grupo Centenario es accionista de Centro Empresarial El Derby S.A., sociedad propietaria del Centro de Negocios Cronos en el distrito de Surco. Entre los principales proyectos está la demolición y reconstrucción del edificio Real 12 así como el desarrollo de la extensión del Centro Empresarial Real sobre el terreno del ex colegio Maristas, que contará con tres nuevos edificios de oficinas.

#### División Centros Comerciales

La División terminó la remodelación integral de Minka, convirtiéndose 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. Como parte de su plan de expansión en la zona *premium* de San Isidro, el Grupo Centenario tiene como proyecto la remodelación del Centro Comercial Camino

Real con una inversión de US\$ 95 millones aproximadamente y que contará con una variada cartera de tiendas, restaurantes y locales de entretenimiento.

#### Otras inversiones

El Grupo Centenario, a través del Grupo Censal, ha formado una división hotelera con una participación del 50% que opera bajo las marcas Holiday Inn Express y Holiday Inn. El objetivo es lograr desarrollar y operar 5 hoteles durante los próximos 5 años, 2 en Lima y 3 en provincias. El primer hotel, en Lima, fue inaugurado en marzo 2019. El segundo hotel, en Piura, 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 Callao, Huachipa, Breña, Puente Piedra, 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. y una participación minoritaria en Universal Textil S.A.

### 3.2 FINANCIAMIENTO

Al 3T del 2020, el Grupo Centenario continuó atendiendo todos sus compromisos financieros en forma oportuna de acuerdo con el calendario de amortización de deuda que mantiene con las entidades financieras. Asimismo, procedió con las renovaciones de pagarés con bancos permitiendo mantener niveles adecuados de liquidez en la empresa.

Al finalizar este periodo, la deuda por tipo de moneda se mantuvo en niveles 47% y 53% para USD y PEN, respectivamente, manteniendo el calce de moneda entre ingresos y obligaciones.

## 4. REORGANIZACIONES SOCIETARIAS

Mediante sesión de fecha 25 de junio de 2020 la Junta General de Accionistas aprobó la siguiente Reorganización Societaria:

### **APROBACIÓN DE UNA REORGANIZACIÓN SOCIETARIA SIMPLE EN VIRTUD DE LA CUAL SE TRANSFERIRÁ UN BLOQUE PATRIMONIAL (TERCER BLOQUE) A FAVOR DE CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.**

La Junta General de Accionistas acordó la participación de la Sociedad en una reorganización simple en virtud a la cual la Sociedad transferiría un bloque patrimonial a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. ("Desarrollo Urbano"), conformado por activos, pasivos, licencias, derechos y demás relaciones jurídicas vinculadas de la Sociedad, conforme a los términos y condiciones establecidos en el Proyecto de Reorganización Simple de fecha 27 de febrero de 2020, acordado entre los Gerentes Generales de la Sociedad y de Desarrollo Urbano, el cual fue publicado como Hecho de Importancia el 15 y el 25 de junio del 2020. Dicha reorganización societaria busca ordenar el negocio de desarrollo urbano del Grupo Centenario.

Tal como consta en el proyecto de reorganización societaria, a la fecha de dicho documento integran el bloque patrimonial:

#### **ACTIVOS:**

Inmueble, ubicación y descripción	Partida Registral del Registro de Predios de Trujillo	Área Total de la Partida Registral	Área del inmueble del Bloque Patrimonial	Ubicación del Inmueble del Bloque Patrimonial	Valor en libros al 31/01/2020
Denominado Lote Remanente U.C. Sublote VD-8 Moche ubicado en la U.C. Sub Lote VD-8 en el distrito de Moche, provincia de Trujillo y departamento de La Libertad	11219008	247,410.86 m <sup>2</sup>	147,712.11 m <sup>2</sup>	<u>Según plano descrito en el Proyecto de Reorganización</u>	S/ 17'951,214.52

**PASIVOS:**

- Provisión del Impuesto a la Renta Diferido S/ 2'135,301.28

**VALOR NETO DEL BLOQUE PATRIMONIAL:**

**S/ 15'815,913.24**

El 01 de octubre de 2020 se elevó a Escritura Pública la reorganización societaria antes descrita, fecha desde la cual entró en vigencia la misma y en consecuencia se transfirió el Bloque Patrimonial a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

**5. 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 2020. 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.

Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General

Georgette Montalván Mosquera  
Gerente Central de Finanzas

Giovana Aquino Muñoz  
Contador General