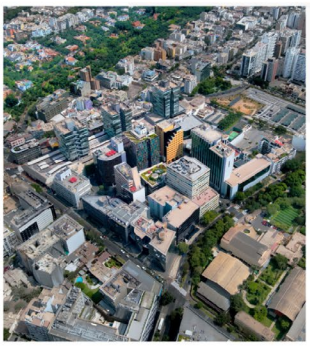
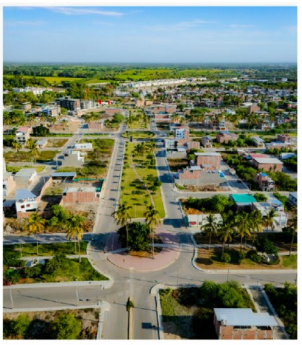
Memoria Anual 2025

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Centenario
GRUPO

Firmado Digitalmente por:
ALBERTO PALACIOS CELI
Fecha: 24/03/2026 07:25:17 p.m.

Índice

SECCIÓN I

- Declaración de Responsabilidad
- Centenario en el año 2025
- Urbanizaciones
- Lotes Industriales
- Oficinas
- Macrolotes
- Otros Negocios

SECCIÓN II

- Datos Generales
- Descripción de operaciones y desarrollo
- Administración

SECCIÓN III

- Análisis y Discusión de la Administración acerca del Resultado de las Operaciones y de la Situación Financiera
- Estado de Situación Financiera Auditado – Individual y Consolidado
- Estado de Resultados Integrales Auditado – Individual Consolidado
- Procesos Judiciales, administrativos o Arbitrales
- Dictamen sobre los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2025

SECCIÓN IV

- Información relativa a los valores inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores
- Propósito
- Principios culturales
- Gestión del Talento y Clima Laboral
- Vínculos con el Estado
- *Environmental, Social and Governance (*ESG)
- Información sobre el Cumplimiento de los Principios de Buen Gobierno Corporativo
- Reporte de Sostenibilidad Corporativa

SECCIÓN I

Declaración de Responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante, "Centenario" o la "Sociedad") y sus subsidiarias durante el año 2025.

Sin perjuicio de la responsabilidad que compete a Centenario, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

San Isidro, 20 de febrero de 2026.

Eduardo Martín Herrera Vásquez
Gerente General (CEO)

María Cristina Quiroz Plasencia
CFO

Giovana Diana Aquino Muñoz
Contador General

Centenario en el año 2025

El 2025 estuvo marcado por un entorno internacional aún desafiante, caracterizado por episodios de volatilidad financiera y tensiones geopolíticas. No obstante, hacia el cierre del año los mercados comenzaron a anticipar un proceso gradual de normalización de tasas en economías desarrolladas, particularmente en Estados Unidos. Este escenario contribuyó a una mejora progresiva del apetito por riesgo y a una mayor estabilidad en los flujos hacia mercados emergentes, aunque dentro de un contexto que continuó siendo sensible a factores externos.

En el ámbito local, el Perú consolidó un entorno de mayor estabilidad macroeconómica. La reducción de la tasa de referencia por parte del Banco Central de Reserva del Perú, junto con una inflación ubicada dentro de su rango meta, favoreció condiciones financieras más predecibles. Este contexto impulsó el fortalecimiento del consumo privado y una recuperación gradual de la inversión, mientras que la moneda local mostró un desempeño resiliente respaldado por fundamentos macroeconómicos más sólidos.

En este entorno, la Sociedad y sus subsidiarias (en adelante, "Grupo Centenario") mantuvieron un desempeño favorable. Sus operaciones se estructuran en dos segmentos principales: Desarrollo Urbano —que incluye las divisiones de Urbanizaciones e Industrial— y Renta Inmobiliaria —que comprende Oficinas y Centros Comerciales—, además de inversiones en vivienda y hoteles.

Los ingresos consolidados durante el año 2025 ascendieron a S/553 millones, nivel superior al registrado en 2024 (S/517 millones), pese a la venta del 100% de las acciones de Multimercados Zonales S.A.C. (cuyo principal activo era el Centro Comercial Minka) efectuada el 02 de julio de 2025, con la que se registró un menor nivel de ingresos –S/35 millones aproximadamente– en el negocio de Centros Comerciales. La pérdida neta consolidada del ejercicio fue de S/102 millones, debido principalmente a ajustes contables en el valor razonable de las propiedades de inversión dada la apreciación del tipo de cambio

Actualmente, Grupo Centenario posee S/3,746 millones en activos, con un 67% de estos compuestos por activos inmobiliarios (propiedades de inversión y existencias). Grupo Centenario sigue apostando por la expansión en zonas estratégicas tanto en Lima como en otras ciudades del país, con un banco de tierras que respalda su crecimiento a mediano plazo.

Urbanizaciones

El negocio de Urbanizaciones (en adelante, la "División de Urbanizaciones" o el "Negocio de Urbanizaciones") continúa orientado al desarrollo de lotes residenciales en ciudades con alto potencial de expansión, impulsado por la persistente demanda insatisfecha de vivienda formal en el país. Esta tendencia se ve reforzada por el avance de proyectos de infraestructura y otras inversiones que dinamizan el empleo y fortalecen la necesidad de vivienda cercana a los nuevos centros de trabajo.

En línea con esta estrategia, el enfoque del negocio prioriza tres aspectos clave para el diseño y ejecución de cada nueva habilitación urbana:

i) Diseño urbano eficiente, que incorpore atributos valorados por los clientes según las características de cada ciudad;
ii) Profundo entendimiento del público objetivo, asegurando que las urbanizaciones entreguen un valor diferencial y respondan a sus expectativas; e
iii) Integración plena con el entorno urbano, contribuyendo al ordenamiento y funcionalidad de cada localidad.

Este modelo busca elevar la calidad de vida de las familias mediante desarrollos sostenibles y una gestión responsable del entorno.

La División de Urbanizaciones ha fortalecido su prospección de clientes a través de canales digitales. Esta estrategia se apoya en una segmentación más precisa de clientes, lo que permite dirigir la oferta de manera más efectiva. Bajo un enfoque de mejora continua e innovación, el Negocio de Urbanizaciones busca incrementar su eficiencia comercial y sostener el crecimiento, manteniendo como eje la ubicación estratégica de los proyectos, uno de los atributos más valorados por el mercado.

Durante el año 2025 se logró obtener ventas de lotes residenciales IFRS por S/ 383.7 millones, y los ingresos (netos de resoluciones) alcanzaron los S/ 249.8 millones.

Actualmente, el Negocio de Urbanizaciones mantiene una sólida presencia nacional con 23 proyectos en comercialización en nueve ciudades del país. Durante el 2025, se impulsó la oferta con el lanzamiento de seis nuevas etapas en proyectos consolidados en Lima (Norte, Este y Sur), Trujillo, Ica y Tacna. Asimismo, se incorporaron cuatro nuevos desarrollos en el Norte Chico (Huacho), Piura, Lima Norte y Pisco, los cuales lograron una muy buena acogida del mercado en su primer año de ventas, reflejando la confianza del público en la propuesta de valor de Grupo Centenario y la capacidad del negocio para seguir expandiéndose de manera sostenida.

Durante el 2025, este negocio consolidó una estrategia integral orientada a:

- Fortalecimiento del desempeño financiero: desarrollo y gestión de soluciones que contribuyeron a la solidez del negocio, priorizando un uso eficiente de los recursos y la sostenibilidad del modelo operativo.
- Gestión de clientes y continuidad contractual: implementación de iniciativas orientadas a fortalecer la relación con los clientes, promoviendo la permanencia y una gestión preventiva de la cartera.
- Enfoque en el cliente y mejora de la experiencia: optimización de los procesos a lo largo del ciclo de relación con el cliente, integrando acciones coordinadas entre las áreas de marketing, ventas y postventa, con el objetivo de mejorar la experiencia integral.
- Herramientas tecnológicas como habilitadores de eficiencia: evolución continua de plataformas de gestión comercial y de atención, orientada a mejorar los tiempos de respuesta, la trazabilidad de la información, la estandarización de indicadores y la productividad de los equipos.
- Gestión multicanal: fortalecimiento de los distintos canales de contacto y relacionamiento, ampliando el alcance y mejorando la calidad de las interacciones con potenciales y actuales clientes.
- Personas y organización: consolidación de un equipo más sólido y competitivo, con énfasis en el desarrollo de capacidades, procesos de incorporación estructurados, atracción de talento y una gestión orientada a la estabilidad organizacional.

Al cierre del año, la División de Urbanizaciones de vivienda obtuvo un EBITDA ajustado de S/ 116.8 millones.

Por otro lado, al cierre del año 2025, el negocio mantiene cuentas por cobrar comerciales, producto de la venta financiada de lotes, por S/ 759.9 millones. De acuerdo con los contratos de compraventa, se mantiene la reserva de propiedad hasta que se pague la totalidad de las cuotas del precio de venta. Gracias a la experiencia de cobranza y atención al cliente, lograda a través de su trayectoria, esta cartera es manejada de manera eficiente y con bajos niveles de morosidad.

Finalmente, el negocio avanzó en la revisión e implementación de iniciativas orientadas a acelerar la rotación de activos, priorizando la desinversión de terrenos de largo plazo y la reasignación de recursos hacia proyectos con rápida ejecución y mayor velocidad de retorno.

Lotes Industriales

La división Industrial, a través de la subsidiaria Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C., posee

uno de los bancos de tierras industriales más grandes del Perú. Este megaproyecto industrial llamado Macrópolis (en adelante, la "División Industrial", el "Negocio Industrial" o "Macrópolis"), inició su comercialización en el año 2011 y, a la fecha, cuenta con cerca de 4 millones de m2 vendidos a más de 348 clientes que suman un total de 415 lotes.

Los ingresos totales de esta división, al cierre del 2025, alcanzaron los S/75.3 millones, lo que corresponde a más de 225,000 m² principalmente en la etapa 3 de Macrópolis Sur. Es en esta etapa 3, donde se ha desarrollado el condominio industrial con obras de habilitación urbana implementada por sectores. Las obras iniciales se entregaron en noviembre del año 2022; se desarrolló el sector 1 con 71 lotes; y a la fecha quedan solo 3 lotes disponibles. En julio del 2025 se inició la comercialización de los sectores 2 y 3 de manera simultánea, sumando un total de 57 lotes que abarcan un total de 18.8 hectáreas. Al cierre del 2025 se vendieron 35 lotes de estos dos sectores manteniendo un buen ritmo de ventas.

En el cuarto trimestre del 2025, el Negocio Industrial anunció su primer desarrollo de bodegaje en el distrito de Lurín, nuevo negocio al que se ingresa como parte de la estrategia de diversificación del portafolio, junto a Grupo Campos como socio estratégico. Esta intervención corresponde a la primera de dos etapas y marca el ingreso de Macrópolis al segmento de bodegaje. Las obras de habilitación urbana se iniciaron a finales de 2025, dando comienzo con los trabajos de movimiento de tierras, nivelación del terreno, construcción de pistas y veredas, instalación de redes eléctricas y alumbrado público, así como la implementación de infraestructura sanitaria.

En el 2025, la División Industrial siguió posicionándose como el parque Industrial con mayor nivel de clientes en operación; con más de 100 empresas operando. En los próximos meses se espera que se mantenga el nivel de actividad en la consolidación del parque, esperando que alrededor de 15 empresas construyan sus plantas y almacenes.

Oficinas

La división de Oficinas (en adelante, "Oficinas", "División de Oficinas" o "Centenario Oficinas") está orientada a incrementar el valor de sus activos en el largo plazo, ubicándose en zonas con alto valor agregado y ofreciendo a sus clientes flexibilidad y un eficiente servicio de mantenimiento brindado directamente por una empresa administradora de inmuebles del grupo.

Centenario Oficinas cuenta con 93,962 m² de área arrendable, y tiene como uno de sus principales atributos el ser el principal propietario de los edificios que administra, lo cual permite una eficiente administración de los inmuebles a arrendar y sus áreas comunes, lo cual es muy valorado por los clientes y sus colaboradores, con un nivel de servicio que se diferencia de edificios de oficinas multi propietarios.

Durante el 2025, esta división mantuvo un fuerte enfoque en flexibilidad, lo que se tradujo en la colocación de 13,360 m², de los cuales 4,400 m² correspondieron a oficinas implementadas. Este resultado fue consecuencia directa del éxito de los pilotos de oficinas implementadas desarrollados en 2024, lo que motivó la decisión de continuar y escalar este formato durante el año. La estrategia tuvo una excelente acogida en el mercado, permitiendo que la totalidad de las oficinas implementadas se coloque antes del cierre del ejercicio y contribuyendo, además, a un mayor dinamismo comercial, con el ingreso de 34 nuevos clientes. En particular, en las Torres de Camino Real, las oficinas implementadas contribuyeron en gran medida a que la ocupación se incremente en 26% respecto de diciembre de 2024.

El Centro Empresarial Real, en San Isidro, y el Centro de Negocios Cronos, en Santiago de Surco, productos de oficinas prime, mantienen su posicionamiento como una de las mejores propuestas en sus respectivas zonas de influencia, teniendo un porcentaje de ocupación al cierre de año de 92% y 89%, respectivamente. La ocupación promedio de portafolio completo, prime y *sub-prime*, fue de 81%, un crecimiento del 5% respecto del 2024.

Al cierre del ejercicio del año 2025, los ingresos de la División de Oficinas fueron de S/ 95.3 millones, registrando un EBITDA de gestión de S/ 32.5 millones.

Macrolotes

En línea con la estrategia corporativa de mantener presencia y/o propiedad en activos con potencial de desarrollo alineados a los negocios en los que se busca consolidar la presencia del Grupo Centenario, durante el 2025 se continuó con la evaluación de la viabilidad de los terrenos que conforman el Banco de Tierras. Este trabajo incluyó la definición de la ruta de saneamiento y el análisis del potencial de desarrollo en los activos estratégicos,

Como resultado de este proceso, en el ejercicio de 2025 se concretó la venta de un terreno ubicado en el distrito de San Isidro (Av. Santo Toribio), el cual contaba con parámetros para el desarrollo de vivienda en venta. La entrega del predio y su correspondiente registro contable se reflejarán en el ejercicio 2026.

Otros Negocios

Además de sus negocios *core* y en línea con la estrategia de diversificación del portafolio, Grupo Centenario participa en otras iniciativas a través de *joint ventures* con socios de reconocida trayectoria y liderazgo en sus respectivos sectores. Estas asociaciones se gestionan mediante las siguientes sociedades:

- Paz Centenario S.A.
  Subsidiaria constituida en 2008, en la que Grupo Centenario posee el 50% de participación. La empresa continuó desarrollando y comercializando proyectos de departamentos en diversos distritos de la ciudad de Lima, consolidando su presencia en el mercado inmobiliario residencial.

- Grupo Censal S.A.C.
  Sociedad formada en 2015 mediante una alianza estratégica con el grupo salvadoreño Agrisal, donde cada socio posee el 50% de participación. Como parte de la diversificación del portafolio de negocios de renta, Grupo Centenario incursionó en el sector hotelero, con operaciones en Lima y Piura.

- Alianza con Grupo Campos – Desarrollo de Condominios de Almacenes Logísticos
  En el último trimestre de 2025, se formalizó una alianza con Grupo Campos para el potencial desarrollo conjunto de condominios de almacenes logísticos. El proyecto —que se desarrollará mediante una sociedad con participación 50%-50%— estará ubicado en Macrópolis, en Lurín, en un contexto de creciente demanda por infraestructura logística especializada y consolidación de la zona como eje industrial del sur de Lima.

  El proyecto considera tres etapas, con un área arrendable aproximada de 120,000 m², entre bodegas y oficinas operativas para los arrendatarios.

SECCIÓN II

DATOS GENERALES

Datos generales de la Sociedad

- Denominación social: Inversiones Centenario S.A.A.
- Tipo de sociedad: Sociedad Anónima Abierta.
- RUC: 20101045995.
- Dirección: Av. Víctor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, piso 7, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.
- Teléfono: 616-9000.
- Fax: 616-9001.
- Página web corporativa: www.grupocentenario.com.pe

Constitución e inscripción en Registros Públicos

La Sociedad se constituyó mediante escritura pública de fecha 14 de noviembre de 1986, otorgada ante Notario Público de Lima, Dr. Felipe de Osma Elías, y se encuentra inscrita en la Partida Electrónica No. 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Grupo Económico

La Sociedad es la principal empresa del Grupo Centenario, grupo económico conformado al 31 de diciembre de 2025 por las siguientes subsidiarias: Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., Centenario Hoteles S.A.C., Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C., Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C., Centro Empresarial El Derby S.A., Interamérica de Comercio S.A.C., Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., Inmobiliaria San Silvestre S.A.C. y Centenario Negocios S.A.C.

Centenario se dedica directa e indirectamente, a través de sus subsidiarias y de alianzas estratégicas, a la actividad inmobiliaria en Lima y provincias. Entre sus actividades están el desarrollo y la administración de edificios de oficinas y otras propiedades de alquiler; así como el desarrollo y la venta de lotes de vivienda e industriales.

Asimismo, la sociedad se dedica, mediante un tercero, al desarrollo y operación de hoteles mediante Grupo Censal S.A.C., del cual Centenario Hoteles S.A.C. tiene el 50% del accionariado.

Por otro lado, Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. cuenta con el 50% del accionariado de Paz Centenario S.A. (ahora bajo la marca Paz Inmobiliaria), empresa que se dedica al desarrollo inmobiliario de casas y departamentos.

En noviembre de 2025, a través de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. se celebró un acuerdo con Inmuebles e Inversiones Campos del Perú S.A.C., perteneciente a Grupo Campos, holding de origen español con sede en Chile, para el potencial desarrollo conjunto de un condominio logístico destinado al arrendamiento, que incluirá bodegas y oficinas, dentro del Parque Industrial Macrópolis en Lurín, a través de Centenario Negocios S.A.C. La participación será en partes iguales, cada uno con el 50% del capital social de la *NewCo*.

Capital Social

Al final del ejercicio del año 2025, el capital social creado, suscrito y pagado, es de S/ 577'245,314, representado por 577'245,314 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas. El estatuto contempla la existencia de una sola clase de acciones con derecho a voto. Cada acción otorga derecho a un voto. Al cierre del 2025, los principales accionistas de Inversiones Centenario S.A.A. son los siguientes

grupos empresariales: Grupo Romero (34.69%), Grupo Verme (23.04%), Credicorp (15.69%) y Grupo Breca (13.92%). Asimismo, el 33.56% de la Sociedad pertenece a 2,220 accionistas, cada uno con menos del 4% del capital social.

Las acciones están distribuidas como se muestra a continuación:

Denominación del Accionista	Nacionalidad	Porcentaje
Credicorp LTD.	Bermudeña	15.69 %
Breca Inmobiliaria S.A.C.	Peruana	13.83 %
Inversiones Piuranas S.A.	Peruana	8.23 %
Grupo Piurano de Inversiones S.A.	Peruana	6.09 %
Pennsylvania AG.	Suiza	4.89 %
Mount Schiehallion Overseas Limited INC.	Panameña	4.89 %
Goodrate Corporation	Panameña	4.44 %
Verme Giannoni, Juan Carlos	Peruana	4.36 %
Helguero Romero, Rosalina María	Peruana	4.02 %
Otros 2,220 accionistas		33.56 %
TOTAL		100.00 %

Al 31 de diciembre de 2025, la composición accionaria con derecho a voto fue la siguiente:

Tenencia	Número de Accionistas	Porcentaje
Menor al 1%	2,189	9.72 %
Entre 1% y 5%	16	46.44 %
Entre 5% y 10%	2	14.32 %
Mayor al 10%	2	29.52 %
TOTAL	2,209	100.00 %

En cumplimiento de la normativa aplicable y para el adecuado desarrollo de los proyectos inmobiliarios, Centenario gestiona, en cada caso, los permisos, licencias y autorizaciones requeridos ante las autoridades administrativas competentes.

Descripción de operaciones y desarrollo

Objeto Social y plazo de duración

El objeto social de Centenario, sociedad de duración indeterminada, es la inversión en bienes inmuebles y valores de renta fija y variable, la construcción y venta de inmuebles, el arrendamiento de bienes propios y de terceros, y la habilitación urbana de terrenos, así como toda actividad que resulte coadyuvante para la consecución de los fines antes mencionados. Asimismo, puede brindar servicios de construcción de inmuebles, corretaje y elaboración de proyectos de ingeniería; servicios de gerencia, contables, tributarios, asistencia técnica, administrativa, de cómputo, financiera y legal; administrar integralmente bienes de terceros y brindar asesorías, además de realizar actividades agrícolas.

Clasificación industrial internacional Uniforme (CIIU): 7010.

Procesos de Reorganización Societaria, Fusiones, Adquisiciones y cambios dentro del Grupo Económico

Los orígenes de Inversiones Centenario S.A.A. se remontan al año 1929, cuando el Banco de Crédito del Perú decidió independizar el Área de Participaciones no Financieras del Banco, encargada de administrar los bienes inmuebles de esta entidad, creando la empresa La Inmobiliaria S.A. ("LISA"), que por cerca de 60 años desarrolló importantes urbanizaciones en la ciudad de Lima, como El Pinar, El Álamo, El Retablo, Santa Isabel y Tungasuca; asimismo, construyó algunos de los principales edificios comerciales y residenciales de la capital.

En noviembre de 1986 se constituyó Inversiones Centenario S.A. con la finalidad de consolidar los negocios inmobiliarios de LISA y otras subsidiarias del Banco de Crédito del Perú no vinculadas a la actividad financiera. La empresa fue registrada en la ficha No. 58398, que actualmente continúa en la Partida Electrónica No. 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Posteriormente, en el año 1998, al adecuar su estatuto social a los lineamientos de la nueva Ley General de Sociedades, la empresa se convirtió en sociedad anónima abierta y modificó su denominación social a Inversiones Centenario S.A.A.

Entre los procesos de reorganización societaria en los que ha participado Inversiones Centenario S.A.A. se incluye la absorción, vía procesos de fusión simple, de la subsidiaria LISA en el año 1993; Inversiones Centro Real S.A. e Inversiones Playa Real en el año 1997; Promoción y Desarrollo de Inversiones S.A. en el 2002; y Promotora San Pedro S.A.C., Promotora Santo Domingo S.A. e IDK S.A.C. en el 2009.

Posteriormente, en 2015 empezó el proceso de reorganizar los negocios de Inversiones Centenario S.A.A., razón por la cual se constituyeron diversas empresas que formarían parte de Grupo Centenario. Entre ellas se constituyó Centenario Urbanizaciones S.A.C., Centenario Oficinas S.A.C., Centenario Retail S.A.C., Centenario Corporativo S.A.C. y Centenario Hoteles S.A.C.

En el 2017, se aprobaron tres reorganizaciones societarias simples, entre empresas del Grupo Centenario, en las cuales se transfirió: (i) un conjunto de inmuebles de Inversiones Centenario S.A.A. a favor de Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.; (ii) acciones emitidas en Multimercados Zonales S.A. y Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C. a favor de Centenario Retail S.A.C.; y, (iii) acciones emitidas por Centro Empresarial El Derby S.A. e Inversiones Nueva Metrópoli S.A. a favor de Centenario Oficinas S.A.C.

Continuando con el proceso de reordenamiento de los negocios, en el 2018 la Junta General de Accionistas de Inversiones Centenario S.A.A. aprobó tres reorganizaciones societarias simples, en las cuales se transfirió: (i) un bloque patrimonial conformado por las acciones

emitidas en Inversiones Real Once S.A., Inmobiliaria San Silvestre S.A., Centenario Hoteles S.A.C., Administradora Camino Real S.A.C., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. e Interamérica de Comercio S.A. a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (antes Centenario Retail S.A.C.); (ii) un bloque patrimonial conformado por las acciones emitidas en Promoción Inmobiliaria del Sur S.A., y Paz Centenario S.A. a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (antes Centenario Urbanizaciones S.A.C.); y, (iii) un bloque patrimonial conformado por inmuebles a favor de Inmobiliaria San Silvestre S.A.

Del mismo modo, en el 2019 se aprobaron cinco reorganizaciones societarias simples, entre empresas del mismo grupo económico, en las cuales se transfirió: (i) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 1) a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.; (ii) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 2) a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.; (iii) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 1) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.; (iv) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 2) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.; (v) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 3) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

Continuando con el objetivo de reordenar dentro de Grupo Centenario los negocios relacionados a proyectos inmobiliarios dentro de sus respectivas sociedades subsidiarias, en el 2020 se aprobó una nueva reorganización societaria simple en virtud de la cual se transfirió un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 4) a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., empresa del mismo grupo económico.

De igual manera, se liquidaron empresas que fueron vehículos societarios de diversos proyectos inmobiliarios para los cuales fueron constituidas (Edificaciones Melgarejo S.A.C. y Edificaciones Macrocomercio S.A.). Por otro lado, se logró fusionar Centenario Oficinas S.A.C. con Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., esta última en calidad de absorbente, para generar eficiencias corporativas y reordenar las empresas del negocio de renta en el vehículo societario Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

En el 2021, la Junta General de Accionistas aprobó una última reorganización societaria simple en virtud de la cual Inversiones Centenario S.A.A. transfirió un bloque patrimonial (bloque 4) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., empresa subsidiaria del Grupo Centenario.

Por otro lado, se extinguió la empresa Administradora Camino Real S.A.C. en Liquidación, la cual fue constituida junto con un socio de negocio para la administración de los proyectos de Parque El Golf (ex Colegio Maristas) y el Centro Comercial Camino Real. Posteriormente, Grupo Centenario adquirió el 100% de las acciones y derechos del terreno del ex Colegio Maristas, razón por la cual ya no era necesario continuar con dicha sociedad.

En el 2025, se llevó a cabo la enajenación del 100% de las acciones representativas de capital social de la subsidiaria Multimercados Zonales S.A.C., sociedad cuyo principal activo es el Centro Comercial Minka, ubicado en la Provincia Constitucional del Callao.

Asimismo, en el 2025 se constituyó la sociedad Centenario Negocios S.A.C. con el propósito de que desarrolle y opere el negocio de bodegaje en asociación con Grupo Campos, un socio externo.

Reseña histórica (línea del tiempo)

1986: Se constituyó Inversiones Centenario S.A.A., concentrando su operación en el desarrollo inmobiliario en Lima Norte, construyendo edificios de viviendas en muchos distritos, así como varias sedes del Banco de Crédito del Perú.

1995: Se inició el desarrollo del primer centro empresarial del Perú en San Isidro, el Centro

Empresarial Real.

1997: Se decidió enfocarse en las actividades inmobiliarias de urbanizaciones y oficinas. En tal sentido, adquiere más de 1000 hectárea
s en el distrito de Lurín (a través de su subsidiaria Promoción Inmobiliaria del Sur S.A., (ahora Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.); y más de 100 hectáreas en el distrito de Carabayllo, ubicadas en la provincia y el departamento de Lima, generando un gran banco de tierras para el futuro. Asimismo, se desarrolló un plan para extender su portafolio de oficinas para arrendar.

1998: Se emitieron sus primeros bonos corporativos por US$ 25 millones.

2002: Se comenzó a ofrecer directamente el servicio de *property management* en sus edificios de oficinas, a través de su subsidiaria Inversiones Nueva Metrópoli S.A. (ahora Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.). Se emiten bonos corporativos por US$ 18 millones.

2005: Se inició su primer proyecto de urbanizaciones en provincias, en la ciudad de Chiclayo.

2007: Después de la experiencia exitosa del Centro Empresarial Real en San Isidro, se desarrolló el Centro de Negocios Cronos, el primer centro empresarial premium en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima. Se desarrolló a través de Centro Empresarial El Derby S.A., de propiedad de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y de un inversionista extranjero.

2008: Se ingresó al negocio residencial a través de un *joint venture* con la empresa chilena Paz Corp., constituyéndose Paz Centenario S.A.

2009: Se iniciaron proyectos de urbanizaciones en Ica y Huancayo.

2012: Se compró más de 35 hectáreas de terrenos en la zona este de Lima, así como en las principales provincias del país, diversificándose geográficamente el banco de tierras de la Sociedad.

2013: Inversiones Centenario S.A.A. ingresó al negocio de centros comerciales, a través de la adquisición de las empresas del Grupo MZ. De igual manera, empezó a comercializar el proyecto Macrópolis, la ciudad industrial más grande del país, en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, a través de su subsidiaria Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (ahora Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.).

2014: Se tomó préstamo sindicado por US$ 200 millones.

2015: Se incursionó en el negocio hotelero a través de una asociación con el grupo salvadoreño Agrisal, con una participación de 50% en la empresa Grupo Censal S.A.C. Se vende participación de Centenario en Hermes Transportes Blindados S.A. a *The Carlyle Group*.

2016: Se inauguró el edificio de oficinas Real Ocho en el Centro Empresarial Real. La operación de urbanizaciones en provincias se amplió a las ciudades de Piura, Chiclayo, Trujillo, Huancayo, Lima, Ica y Tacna. En el mismo año, se iniciaron las obras de habilitación urbana de Macrópolis.

2017: Se invirtió en los edificios del negocio de Oficinas para mantenerlos en línea con los estándares internacionales, obteniendo la Certificación Internacional medioambiental LEED (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental, por sus siglas en inglés), consolidándose en la inmobiliaria con mayor número de edificios de oficinas con dicha certificación. Se emitió un bono titulizado por S/ 170 millones.

2018: Se inauguró el edificio Real Dos en el Centro Empresarial Real, diseñado por el arquitecto Jean Nouvel. Se adquiere el 50% de los derechos y acciones del terreno del ex Colegio Maristas, de 15,000 m^2, en San Isidro y 420 hectáreas colindantes en Macrópolis. Se relanzó el Centro Comercial Minka bajo un formato que combinó *outlet*, *retail* moderno, mercado tradicional y zonas de gastronomía y entretenimiento. Se vendieron 4 centros comerciales ubicados en provincias al Grupo Patio de Chile. Se emitió un segundo bono de titulización por S/ 71.5 millones.

2019: Se inició la operación de un hotel de 4 estrellas y 175 habitaciones en el distrito de San Isidro bajo la marca *Holiday Inn Express*, formato *Limited Service*. De igual manera, se inició la operación de un hotel en Piura de 4 estrellas y 118 habitaciones de la marca *Holiday Inn*, formato *Full Service*.

2020: Se lanzaron 4 urbanizaciones de lotes residenciales consolidando la presencia de Grupo Centenario en 7 ciudades del país, con un énfasis en el Sur de Lima, incluyendo la última etapa de la urbanización Santa María en Carabayllo, la urbanización en desarrollo más grande del Perú desde el 2006.

2021: En setiembre de 2021, la Junta General de Accionistas de Multimercados Zonales S.A.C., subsidiaria de Grupo Centenario que tenía como principal activo el Centro Comercial Minka en el Callao, aprobó su participación en el Primer Programa de Emisión de Bonos de Titulización de Minka por hasta S/ 300 millones. En noviembre de 2021, se concretó una emisión por S/ 135 millones con un plazo de 20 años y una tasa de 7.97%, bono elegido como el PEN *Deal of the Year* por S/ 135 millones.

2022: Se concluyeron los trabajos en la fachada, reforzamiento y hall de proveedores de los emblemáticos edificios Torre Central y Torre El Pilar del Centro Comercial Camino Real, ubicados en el distrito de San Isidro. Se emitió un bono corporativo de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por US$ 42 millones con un plazo de 15 años y una tasa de interés de 7.28%.

2023: Se inaugura *Centric Space*, el primer espacio en un complejo de oficinas del Perú, destinado totalmente a ofrecer servicios, áreas comunes de trabajo y amenidades, para uso exclusivo de los clientes y usuarios del negocio de oficinas, con un área de 2,400 m^2.

2024: En Urbanizaciones, se lanzaron comercialmente 6 nuevas etapas de proyectos vigentes en portafolio: Condominio Montemar Etapa 2A (San Antonio, Lima Sur), Golf de Santa Clara Etapa 4 y Etapa 6 (Santa Clara, Lima Este), La Planicie Etapa 4B (Carabayllo, Lima Norte), El Haras Etapa 6B (Ica), Los Granados Etapa 2A (Tacna). Asimismo, Urbanizaciones consolidó su participación en la ciudad de Trujillo con el lanzamiento de un nuevo proyecto "Brisas de Huanchaco" Etapa 1. En Oficinas, se culminó con la trascendente remodelación de las fachadas y nuevos lobbies de las Torres de Camino Real, y se terminaron las obras para poner nuevamente en operación el edificio Real 12.

2025: Se llevó a cabo la enajenación del 100% de las acciones representativas de capital social de la subsidiaria Multimercados Zonales S.A.C., sociedad cuyo principal activo era el Centro Comercial Minka, ubicado en la Provincia Constitucional del Callao.

Descripción del sector y análisis de la competencia

Las diferentes líneas de negocio de Grupo Centenario desarrollan sus operaciones en el mercado nacional, en industrias altamente competitivas, según se describe a continuación:

- Urbanizaciones

  En las plazas en los que opera el negocio de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., los principales competidores son Menorca, Los Portales, Inversiones El Pino y otros desarrolladores inmobiliarios locales.

Según estudio de GRADE aproximadamente, el 90% de los terrenos que se comercializan en el Perú son de carácter informal, y solo el 10% es atendido por los desarrolladores formales, lo cual representa un problema estructural en el urbanismo de las ciudades, pero también significa una oportunidad de crecimiento para el sector formal.

- Lotes industriales

  Actualmente, en el mercado existen 6 complejos denominados parques industriales que compiten por la demanda activa de clientes que desean comprar un lote industrial. Estos se encuentran ubicados en Chilca (3), Lurín (3) y Huachipa (1), y ofrecen lotes desde 300 m^2 hasta 5000 m^2 con los servicios básicos para que una industria o almacén puedan operar. Adicionalmente a estos parques industriales, la oferta de venta también está compuesta por lotizaciones industriales que son extensiones de tierra urbanizada para uso industrial, pero que no se manejan como un condominio; es decir, no cuentan con una administración centralizada que se encargue del mantenimiento de las áreas comunes (pistas, áreas verdes, espacios de recreación), del control de los accesos, ni de aspectos de seguridad de los lotes industriales, entre otros. Estos servicios son trasladados al municipio correspondiente.

  En el 2025, tanto los parques industriales, las lotizaciones industriales y los condominios de almacenes para alquiler han competido por un mercado que ha recuperado su actividad versus los dos últimos años, y que busca seguir consolidándose en los ejes industriales principales (Lurín, Chilca, Callao, etc.). La División Industrial, a través de su portafolio diversificado de productos (lotes en condominio, lotes medianos únicos en habilitación industrial, y lotes grandes a la medida (*build to suit*), busca seguir liderando el mercado entregando productos para todo tipo de empresa (pequeña, mediana y grande).

- Oficinas

  En el 2025 no se registraron nuevos edificios prime, y solo hubo un ingreso en el segmento *subprime* en el distrito de Miraflores (Pardo 200), La ausencia de nuevos edificios se mantendrá hasta el 2027, con nuevos lanzamientos en los distritos de San Isidro (Rosales) y Miraflores (Santa Cruz 4) que al cierre del 2025 habían iniciado obras. Por otro lado, se registró una absorción neta positiva de alrededor de 57,000 m^2, que sumado a la poca o inexistente nueva oferta, ayudó a reducir la vacancia del mercado en 4.9% respecto el 2024, cerrando el año en 12% cercano a niveles saludables de vacancia (alrededor de 10%).

  Dentro de este mercado, Centenario Oficinas es uno de los principales actores en la administración y arrendamiento de oficinas prime, y sus principales competidores son las empresas Urbanova y Alpina.

Análisis del entorno (variables exógenas)

- Riesgo país o riesgo estructural

  Los resultados de las distintas líneas de negocio de Grupo Centenario, cuyas operaciones se desarrollan íntegramente en el territorio nacional, están influenciados por diversos factores, entre ellos, la dinámica de la economía doméstica. El riesgo país o riesgo estructural se asocia a (i) cambios en el entorno general, tanto a nivel macroeconómico como microeconómico, legal y político, y (ii) eventos imprevistos.

  Si bien Grupo Centenario opera exclusivamente en Perú y, por lo tanto, está sujeto a las variaciones del contexto político, social y económico, ha demostrado a lo largo de los años ser una organización sólida, solvente, responsable y resiliente, con la capacidad de

adaptarse a las fluctuaciones del entorno.

- Entorno macroeconómico

  Dado que las operaciones de Grupo Centenario y sus clientes se encuentran ubicadas en el Perú, los resultados de las empresas que lo integran podrían verse afectados en cierta medida por el nivel de la actividad económica en el país y sus principales indicadores macroeconómicos, como el producto bruto interno (PBI), la inflación, la depreciación de la moneda, el acceso al crédito, las tasas de interés, la inversión, el ahorro, el consumo, el gasto, los ingresos fiscales, entre otras variables.

- Entorno político y social

  La situación financiera y los resultados de las operaciones de las líneas de negocio de Grupo Centenario no solamente se correlacionan con el nivel de la actividad económica y las variables macroeconómicas, sino también con cambios en las políticas y regulaciones económicas y sociales. Los cambios en la regulación, interpretación de regulaciones vigentes, la imposición de regulaciones adicionales o la promulgación de una nueva legislación que afecte cualquiera de las líneas de negocio de Grupo Centenario, podría tener un impacto adverso, directa o indirectamente, en la condición financiera y resultados operativos de sus subsidiarias. No obstante, Grupo Centenario ha demostrado a través de los años su capacidad para adaptarse a estas variables.

  Con relación al contexto social, Perú experimenta y ha experimentado en años anteriores la ocurrencia de reclamos por reivindicaciones sociales que han llevado a brotes de violencia y vandalismo contra la propiedad pública y privada. Si bien tales conflictos sociales, en su mayoría, no suelen estar vinculados al sector económico en el cual se desarrollan las actividades económicas de las empresas de Grupo Centenario, la organización no es ajena a ello y ha tomado medidas preventivas y elaborados planes de contingencia y de continuidad de negocio necesarios para enfrentar este tipo de riesgos.

- Riesgo por factores naturales

  El territorio nacional, y por ende algunas de las zonas sobre las cuales Grupo Centenario realiza sus operaciones, se encuentra dentro de una región geográfica donde ocurren regularmente eventos naturales, tales como temblores, terremotos, inundaciones, y deslizamientos, entre otros desastres naturales o eventos / fenómenos climatológicos y meteorológicos adversos que podrían ocasionar daños físicos a los activos y proyectos que operan las empresas de Grupo Centenario.

  Frente a estas situaciones que podrían ocurrir en cualquier momento y que están fuera del control de Grupo Centenario, tanto la matriz como las subsidiarias mantienen una adecuada cobertura de seguros para sus activos y operaciones. Igualmente, Grupo Centenario ha desarrollado planes de contingencia y de continuidad de negocio a seguir en caso se presenten este tipo de situaciones.

- Riesgo de índole regulatoria y cambios en la legislación

  La Compañía desarrolla sus actividades en un sector regulado, estando sujeto no solo a normas sectoriales, sino también, entre otras, a normas laborales, contables, societarias, ambientales, municipales, regulatorias y tributarias. Aunque el Grupo cumple de forma material con las disposiciones establecidas bajo el marco normativo vigente, y ha obtenido las autorizaciones, licencias y permisos requeridos para llevar a cabo su actividad como empresa inmobiliaria, no es posible garantizar que pueda obtener o modificar, o no experimentar retrasos y costos adicionales en la obtención de, permisos y autorizaciones necesarios para el desarrollo de su actividad.

Si no cumple con las leyes y regulaciones aplicables, si dichas leyes o reglamentos cambian de manera adversa o si no puede mantener, renovar o conseguir los permisos, licencias u otras autorizaciones necesarias, Grupo Centenario podría estar sujeto a sanciones administrativas, lo cual puede también tener un impacto negativo.

Del mismo modo, no puede garantizarse la invariabilidad de la referida regulación. Así, eventuales cambios, derogaciones, la imposición de nueva regulación e inclusive el cambio en el criterio de interpretación de la referida regulación (que impliquen por ejemplo la imposición de mayores o nuevos costos, obligaciones, responsabilidades, entre otros), pueden afectar la forma en la que se vienen desarrollando las actividades o en el cumplimiento de las obligaciones o compromisos asumidos previamente, generando un impacto adverso, directa o indirectamente, en las actividades, la condición financiera o en los resultados operativos.

- Monto de las ventas netas

  Durante el ejercicio 2025, Centenario registró un sólido desempeño comercial, alcanzando ingresos totales por S/ 109'422,402 a nivel individual. Asimismo, a nivel consolidado, las ventas netas ascendieron a S/ 552,953,925, reflejando la contribución conjunta de las distintas unidades de negocio y reafirmando la fortaleza del modelo operativo y la posición del Grupo en el mercado.

- Información relativa a planes o políticas de inversión

  En la actualidad, Grupo Centenario no cuenta con una política de inversiones única y transversal, debido a que cada línea de negocio presenta necesidades, niveles de madurez y dinámicas propias, tanto en los segmentos de renta como de venta. La gestión de inversiones del Grupo tiene como propósito principal optimizar el portafolio de negocios y activos, asegurando una asignación de capital eficiente y alineada con los retornos esperados por los accionistas. Esto incluye tanto la evaluación e implementación de proyectos orientados a incrementar la rentabilidad —ya sea mediante nuevos desarrollos o la incorporación de líneas complementarias— como la mejora continua de la gestión comercial y operativa de los negocios y activos en funcionamiento. Asimismo, la empresa se encuentra trabajando su Plan Estratégico, el cual funcionará como la hoja de ruta para la gestión de los negocios operativos y para la eventual diversificación del portafolio. Este plan orientará la puesta en valor de los activos estratégicos del banco de tierras destinados a los negocios Industrial y de Renta Inmobiliaria, así como la adquisición de nuevos terrenos para proyectos de lotes residenciales que cumplan con los criterios definidos por la compañía.

  Durante el 2025, destacó la implementación de herramientas que fortalecen la trazabilidad y el proceso de aprobación de inversiones que impactan el desempeño y la rentabilidad de los negocios. Este esfuerzo se complementa con la estrategia de focalización en negocios donde el Grupo posee vocación, capacidad competitiva y potencial para mantener liderazgo en el mercado. En esa línea, en los últimos años las inversiones se han orientado principalmente a adquisición de terrenos, saneamiento y habilitación de predios, desinversión, remodelación, adecuación o reconversión de activos, entre otros, como parte del giro regular del negocio inmobiliario.

- Relaciones especiales entre Centenario y el Estado

  Centenario no cuenta con alguna relación especial con el Estado, tales como tratamiento tributario especial, exoneraciones, supervisiones o concesiones. Tampoco cuenta con afectaciones, inafectaciones, exoneraciones u otros aspectos tributarios establecidos por la normativa aplicable.

- Descripción de los principales activos de Centenario

Centenario es la empresa matriz del Grupo Centenario y orienta sus operaciones a dos líneas de negocio:

- La habilitación urbana de terrenos, a través de su subsidiaria Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.
- El arrendamiento de oficinas, a través de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

En esa línea, Centenario conserva únicamente algunos activos destinados a la venta, correspondientes a remanentes de urbanizaciones desarrolladas en años anteriores.

Equipo del Grupo Centenario

Al 31 de diciembre de 2025, Grupo Centenario cuenta con 252 colaboradores, los cuales se encuentran divididos de la siguiente manera:

Trabajadores	2023	2024	2025	Aumento (Disminución) 2025-2024
Funcionarios (Gerentes)	7	7	8	01
Empleados (Colaboradores)	268	327	244	(83)
Obreros	0	0	0	0
TOTAL	275	334	252	(82)

Es preciso indicar que el personal antes descrito se encuentra en las siguientes planillas de Grupo Centenario:

Sociedad	Funcionarios (Gerentes)	Empleados (Colaboradores)	Total
Inversiones Centenario S.A.A.	5	95	100
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	2	131	133
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	1	18	19
TOTAL	8	244	252

Asimismo, el personal de Grupo Centenario se encuentra contratado bajo los siguientes tipos de contratos laborales:

Sociedad	Plazo Indeterminado	A plazo fijo	Practicantes	Total General
Inversiones Centenario S.A.A.	100	0	0	100
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	66	67	0	133
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	17	0	2	19
TOTAL	183	67	2	252

Las operaciones de las líneas de negocio de Grupo Centenario son realizadas por el personal de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. y Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. a las diversas empresas del grupo económico, a través de un contrato de *front office* (gestión de activos). Por su lado, los servicios del *back office* (tales como contables, legales, de gestión humana, de marketing, entre otros) los brinda el personal de Inversiones Centenario S.A.A. a todas las sociedades del Grupo.

Relación económica con empresas financieras

La deuda financiera de Grupo Centenario está distribuida entre la banca local, a través de préstamos de corto y largo plazo que representan el 56% de la deuda, y la deuda restante a través de fondos, bonos corporativos y titulizados de largo plazo con diferentes inversionistas institucionales.

La deuda financiera bruta consolidada de S/ 697 millones (no considera interés devengado ni comisiones de estructuración), se encuentra respaldada con activos que superan dicho saldo. Esta deuda está compuesta al 80% por moneda local. La tasa ponderada de la deuda es de 7.23% con un *duration* remanente promedio ponderado de 5.02 años.

Al 31 de diciembre de 2025, Grupo Centenario cuenta con los siguientes financiamientos:

Acreedor	Tipo	Moneda	Fecha de Vencimiento	Monto (S/MM)
BCP	Mediano Plazo	PEN	13/11/2030	30
BANBIF	Mediano Plazo	PEN	26/07/2027	45
BCI	Mediano Plazo	PEN	29/10/2032	110
Banbif	Mediano Plazo	PEN	28/10/2032	95
BANBIF	Corto Plazo	PEN	28/10/2026	30
BCI	Corto Plazo	PEN	26/08/2026	39
Interfondos	Corto Plazo	PEN	17/01/2026	45
Inversionistas	Bonos Corporativos	USD	25/02/2037	141
Rímac	Bonos titulizados.	PEN	28/06/2047	98
Interseguros Cia de Seguros de Vida	Bonos titulizados.	PEN	15/08/2048	64
			Total	697

Los ratios que debe cumplir Grupo Centenario, vinculado a la deuda vigente, son los siguientes:

(i) Bono Titulizado de Oficinas:
El patrimonio fideicometido (inmuebles y flujos de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. que corresponden a los edificios Real Uno, Real Tres, Real Cinco, Real Seis, Real Diez y Torre El Pilar) debe cumplir con los siguientes ratios:

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda, que resulte de dividir (i) el flujo de caja libre, entre (ii) el monto del servicio de la deuda debe ser mayor o igual a 1.2 veces.
- Ratio de cobertura de activos cedidos al Patrimonio Fideicometido, que resulte de dividir (i) el saldo de la deuda, entre (ii) el valor comercial, debe ser menor o igual a 0.75 veces.

(ii) Bono Corporativo de Centenario Renta Inmobiliaria:
Centenario Renta Inmobiliaria debe cumplir con los siguientes ratios:

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda, que resulte de dividir (i) el EBITDA ajustado entre (ii) el monto del servicio de la deuda considerando los últimos 12 meses, debe ser mayor o igual a 1.10x veces a partir de la fecha del cierre; 1.20x a partir de diciembre 2023 y 1.30x a partir de diciembre 2025.
- Ratio de cobertura de gasto financiero, que resulte de dividir (i) el EBITDA ajustado entre (ii) el monto del gasto financiero debe ser mayor o igual a 1.50x veces a partir de la fecha del cierre; 1.75x a partir de diciembre 2024 y 2.0x a partir de diciembre 2025.
- Ratio de apalancamiento, que resulte de dividir (i) pasivo menos pasivo diferidos por impuestos entre (ii) patrimonio neto, debe ser menor o igual a 1.0x veces.
- Ratio de cobertura de activos cedidos al Fideicomiso de Garantía, que resulte de dividir (i) el saldo de las obligaciones garantizadas entre (ii) el valor comercial de los activos transferidos al Fideicomiso de Garantía debe ser menor o igual a 0.75 veces.

(iii) Préstamos de mediano plazo:
Inversiones Centenario S.A.A y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. deben cumplir principalmente[1] con los siguientes ratios, de forma acumulada:

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda mayor o igual a 1.15 veces, que resulte de dividir (i) el EBITDA Ajustado, más Caja entre (ii) el Servicio de Deuda de los últimos 12 meses.
- Ratio de endeudamiento neto no mayor que 5.00 veces, que resulte de dividir (i) Deuda financiera, menos Caja, entre (ii) EBITDA Ajustado.

Al 31 de diciembre de 2025, Grupo Centenario se encuentra en cumplimiento de todos los ratios financieros y obligaciones.

Administración

Directorio

El Directorio de Inversiones Centenario S.A.A. fue elegido por la Junta General de Accionistas en su sesión obligatoria del 26 de marzo de 2024, por un período de 3 años, fijándose en 10 el número de miembros del Directorio para el periodo 2024-2027. Todos los directores son del género masculino y tienen la calidad de titulares.

Nombre	Cargo	Vinculación
Dionisio Romero Paoletti	Presidente	Grupo Romero
Martín Pérez Monteverde	Vicepresidente	Grupo Romero
Gianfranco Piero Dario Ferrari De Las Casas	Director	Credicorp
Juan Carlos Escudero Velando	Director	Grupo Breca
Fernando Fort Marie	Director	Grupo Centenario
Rolando Antonio Arellano Cueva	Director	Grupo Centenario
Ariel Magendzo Weinberger	Director	Paz Corp.
Humberto Atilio Guillén Luque	Director	Grupo Verme
Marco Aurelio Peschiera Fernández	Director	Grupo Romero
Fernando Feliciano Romero Belismelis	Director	Grupo Romero

- Dionisio Romero Paoletti (1965): Licenciado en Economía de la Universidad de Brown, EE.UU., y MBA por la Universidad de Stanford, EE.UU. Actualmente es el presidente del Directorio de Inversiones Centenario S.A.A., GRIO S.A. (inversiones), Trabajos Marítimos S.A. – TRAMARSA (infraestructura portuaria), Palmas del Espino S.A. (aceite de palma), Corporación de Servicios GR S.A., Di Propiedades S.A., Frutas del Chira S.A., Grupo Piurano de Inversiones S.A., Inversiones Piuranas S.A., Inversiones Valle del Chira S.A. y Avium Terra S.A. (actividad y ocupación principal). Igualmente, es presidente de la Junta de Administración de la Fundación Romero y vicepresidente de Aerotransporte S.A. Es miembro del Directorio de otras empresas de diferentes industrias como Infracorp S.A., Fundo Santa Patricia S.A., WITT S.A. y Consorcio Naviero Peruano S.A.C. Fue director de Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. hasta marzo de 2023, director de Credicorp Capital Ltd. hasta octubre de 2019, director y presidente del Directorio de Credicorp Ltd. hasta junio de 2020 y de Grupo Crédito S.A. hasta octubre del mismo año. Asimismo, se desempeñó como director y presidente del Directorio de Credicorp Perú S.A.C. hasta abril de 2021. Fue director y presidente del Directorio de otras subsidiarias como *Atlantic Security Bank* hasta octubre de 2019 y *Atlantic Security Holding Corporation* hasta marzo de 2021. Fue director y presidente del Directorio del Banco de Crédito del Perú (BCP) hasta marzo de 2021. Fue director y presidente de Alicorp S.A.A. hasta diciembre de 2025. Tiene relación de parentesco en cuarto grado de

[1] El préstamo de mediano plazo con BCP estipula obligaciones financieras que consideran Caja Inicial, que también se cumplen a la fecha de la presente memoria.

consanguinidad con el director Fernando Feliciano Romero Belismelis. Es director de la Sociedad desde el año 2002.

- Martín Pérez Monteverde (1965): Licenciado en Administración de Empresas, especializado en Marketing y Finanzas por la Universidad del Pacífico, con un Programa de Alta Dirección de la Universidad de Piura y un Programa Gestión Avanzada de la Escuela Wharton de la Universidad de Pensilvania (Filadelfia, EE. UU.). Actualmente es CEO de la Fundación Romero, presidente del Consejo Empresarial Peruano Japonés (CEPEJA PERU) y director de diversas empresas, líderes del país, entre ellas Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., Entel Perú S.A., Enel Distribución S.A. y Sigma SAFI, siendo todas estas su actividad y ocupación principal. Fue congresista de la República y Ministro de Comercio Exterior y Turismo (2006 - 2011). Fue presidente de la Confederación Nacional de Instituciones Empresariales Privadas–CONFIEP (2015-2017). Participa directamente en instituciones vinculadas al sector económico, como el Instituto Peruano de Economía -IPE- (Expresidente). Actualmente es miembro del Directorio de la Asociación Empresarios por la Educación, del Patronato Nacional Pro-Bomberos, liderando iniciativas de ayuda social y de impulso del emprendimiento y empleabilidad de las familias peruanas con programas de becas en cursos virtuales. Es director de la Sociedad desde el año 2012.
- Gianfranco Piero Dario Ferrari De Las Casas (1965): Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico y MBA por *Kellogg Graduate School of Management, Northwestern University* (EE.UU.). Desde enero de 2022 es el CEO de Credicorp, principal holding financiero del Perú, el cual tiene presencia en 7 países de América (actividad y ocupación principal). Durante sus 30 años en Credicorp ha ocupado diversos puestos de liderazgo, desempeñándose como Gerente General Adjunto y Gerente de Banca Universal, además de CEO del Banco de Crédito del Perú (BCP) desde 2018 hasta 2021. Entre 2000 y 2017 ocupó las gerencias de Banca Corporativa y Finanzas Corporativas, Banca Minorista y Gestión de Patrimonios en el BCP, entidad en la que, desde el 2015, lideró la estrategia de transformación digital. Asimismo, fue Gerente General de BCP Bolivia del 2005 al 2008. Actualmente es presidente del directorio de Credicorp Capital y Prima AFP, vicepresidente del directorio de Mibanco y director del BCP Perú. De manera paralela, preside el Consejo Directivo del Patronato de la Universidad del Pacífico y es miembro del directorio del Instituto Peruano de Economía, del Consejo Privado de Competitividad y de Es Hoy, Perú Sostenible y Red de Estudios para el Desarrollo. Es director de la Sociedad desde febrero de 2022.
- Juan Carlos Escudero Velando (1967): Abogado, graduado en la Pontificia Universidad Católica del Perú en 1992, con una Maestría en Derecho de la Universidad de *Connecticut* (EE.UU.), con un programa en continuidad de la profesión legal de la Universidad de *George Washington* (EE.UU.) y un Diplomado en Fusiones y Adquisiciones de la Universidad del Pacífico. Viene ejerciendo la profesión desde el año 1993 en el Estudio CMS Grau donde actualmente es socio (actividad y ocupación principal). En 1998 fue nombrado socio del estudio y actualmente es Socio responsable del Área Corporativa, Banca y Finanzas. También es miembro del Comité Ejecutivo de CMS y Presidente del Comité CMS Latam. Ha participado en la adquisición y/o fusión de diversas empresas nacionales e internacionales; así como en la reorganización de varias empresas de gran trascendencia. Asimismo, tiene gran experiencia en la asesoría de instituciones financieras y empresas para la estructuración y otorgamiento de créditos y/o financiamientos en complejas transacciones. Finalmente, ha tenido una activa participación en proyectos inmobiliarios de gran envergadura liderando las estrategias de adquisición, compra, división, venta y separación de activos. Desde el 2019 es miembro del Comité Consultivo de TED Tukuy y paralelamente ha ejercido el cargo de Director de Alicorp S.A.A., desde el 2016 hasta el año 2022. Es Director de la Sociedad desde el año 2024.
- Fernando Fort Marie (1940): Abogado, graduado en la Pontificia Universidad Católica del Perú en 1963, ejerciendo la profesión desde su graduación en el Estudio Lavalle en el asesoramiento de empresas hasta el año 1976 y luego fue socio fundador del estudio que actualmente lleva el nombre de Fort, Bertorini, Godoy & Asociados, continuando su relación profesional asesorando empresas nacionales y multinacionales. Paralelamente

ha ejercido el cargo de director de empresas, principalmente del Banco de Crédito del Perú desde 1979 hasta el año 2021, lo que constituyó su actividad principal. Entre otras ha sido director de Credicorp, Atlantic Security Bank y otras entidades del Grupo Credicorp. Actualmente es director de Hermes Transportes Blindados S.A. En varias entidades ha desempeñado cargos en Comités del Directorio, como los de Ejecutivo y de Sostenibilidad, así como el de Bueno Gobierno Corporativo, como es el caso de Inversiones Centenario S.A.A. Es director de la Sociedad desde su constitución en 1986.

- Rolando Antonio Arellano Cueva (1952): Doctor d'Etat (PhD) en Ciencias de Gestión de la Universidad de Grenoble (Francia), MBA de ESAN y Psicólogo de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Es presidente de ARELLANO, Consultoría para crecer, con sedes en 3 países y operaciones diversas en la región, siendo esto su actividad y ocupación principal. Autor de 25 libros sobre crecimiento de mercados emergentes. Pertenece al Consejo Directivo de la Alianza Francesa de Lima desde junio de 2014. Ha sido Profesor principal y director del MBA en International Business de la Universidad de Quebec, Canadá y profesor en universidades de diversos países. Entre otros cargos ha sido miembro del *Conseil National du Developpement et la Solidarité Internationale* del Gobierno de Francia y parte del *Advisor Comitee of the International Center for Financial Education and Capability*. Es director de la Sociedad desde el 2018.
- Ariel Magendzo Weinberger (1965): Ingeniero Civil Industrial por la Universidad de Chile, y MBI por el *MIT Sloan School of Management* (EE.UU.). Fue CEO de Paz Corp. S.A. en Chile desde el 2005 hasta el año 2021, año en el que asumió la Presidencia del Directorio de la misma empresa. En junio de 2025 retomó nuevamente el cargo de CEO de Paz Corp S.A., la cual constituye su actividad y ocupación principal. Es director de la Sociedad desde el año 2012.
- Humberto Atilio Guillén Luque (1959): Ingeniero Industrial por la Pontificia Universidad Católica del Perú, MBA por la Universidad de *Columbia* en Nueva York (EE.UU.) y egresado del Programa de Alta Dirección de la Universidad de Piura. Es Director de Administradora Clínica Ricardo Palma S.A. y realiza actividades de consultoría empresarial, lo que constituye su actividad y ocupación principal. Ha sido Director de diversas empresas, entre ellas Mapfre Perú S.A. EPS, Mapfre Perú Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., Colegios Proeduca S.A., Med Lab Holding Corp. y Green Perú S.A. Fue Director Fundador de Prisma S.A.B. S.A. y Prisma Inversiones y Finanzas S.A. Es Director de la Sociedad desde el año 2024.
- Marco Aurelio Peschiera Fernández (1971): MBA de *The Wharton School of the University of Pennsylvania* (EE.UU.), con estudios en Finanzas e Inversiones en *Columbia Business School* (EE.UU.) y graduado en Administración de Empresas en la Universidad de Lima. Ocupa actualmente el cargo de CEO de GRIO, Grupo Romero *Investment Office*, y de las holdings del Grupo Romero (actividad y ocupación principal); además de desempeñarse como CEO y CIO de GRAM, Grupo Romero *Asset Management*, subsidiaria de GRIO basada en Miami. Asimismo, es miembro de los Directorios de Alicorp S.A.A., Palmas del Espino S.A., Infracorp S.A., Energuate en Guatemala, *Mobiliare Real Estate Solutions* S.A. y Oleoducto Central S.A. en Colombia. Fue Director del Banco de Crédito del Perú, Corporación Primax S.A., Cámara de Comercio Americana del Perú (AMCHAM), Trabajos Marítimos S.A. (TRAMARSA) y Hermes Transportes Blindados S.A. entre otras empresas del Grupo Carlyle. Con más de 30 años de experiencia internacional en el sector financiero, destaca su desempeño como *Fund Head & Managing Director* de The Carlyle Group, basado en Latinoamérica hasta el año 2017; *Managing Director* en *Citigroup Investment Banking,* basado en Nueva York, Director en *Citigroup Investment Banking EMEA*, basado en Londres y *Vice President de Mergers & Acquisitions* en *Salomon Smith Barney*, basado en Nueva York. Es Director de la Sociedad desde el año 2024.
- Fernando Feliciano Romero Belismelis (1967): Administrador de Empresas graduado de la Universidad *Providence College* (EE.UU.). Estudió un MBA en la Universidad del Pacífico. Con más de 25 años de experiencia multifuncional en el Grupo Romero, donde ha ocupado cargos tales como Gerente de Marca de Cafetal, Gerente General de Romero Trading, donde se desarrolla la unidad de negocio de combustibles, y más tarde en el 2004 fundó Corporación PRIMAX S.A. Perú (PRIMAX), y en los años 2006 y 2008, comenzó operaciones de PRIMAX Ecuador. En el 2018, PRIMAX adquirió PECSA y empezó

operaciones también en Colombia. Actualmente, es Director de Alicorp S.A.A., Director de PRIMAX, Director de Equilibra Perú S.A., Director de Palmas del Espino S.A., Director de Maray S.A, entre otras. Es Director de la Sociedad desde el año 2024. Tiene relación de parentesco en cuarto grado de consanguinidad con el Director Sr. Dionisio Romero Paoletti.

Gerencia

La plana Gerencial durante el 2025 estuvo conformada de la siguiente manera:

Nombre	Cargo	Ingreso
Eduardo Martín Herrera Vásquez	CEO	2023
María Cristina Quiroz Plasencia	CFO	2025
Carlos Alberto Conroy Ferreccio	VP Desarrollo Urbano	2012
Gary Paolo Moncada Rivera	VP Renta Inmobiliaria	2013
Sandra Paola De Almeida del Solar	Director de Gestión Humana (hasta el 31/08/2025).	2009
Alejandra Susana Ballón Vega	Gerente de Gestión Humana (desde el 01/09/2025).	2024
María Fernanda Rabines de Zaldívar	Director Marketing, Creación de Valor y Asuntos Corporativos	2013
Eduardo Fabricio Incio Rodríguez	Director Legal	2023
Jorge Eduardo Gagliardo Velaochaga	VP Desarrollo Industrial	2025

- Eduardo Martín Herrera Vásquez (1969): Ingeniero industrial de la Pontificia universidad Católica del Perú (1992) y Máster en Finanzas de la *London Business School* (1999). Anteriormente, trabajó como Gerente General en Celepsa, división de infraestructura del Grupo Unacem, y completó, en sus 30 años de experiencia profesional, asignaciones gerenciales y directivas en bancos, firmas de banca de inversión, fondos de inversión, administradoras de fondos de pensiones y empresas inmobiliarias.
- María Cristina Quiroz Plasencia (1985): Economista por la Universidad del Pacífico (2009) y MBA por EADA Business School (2017). Previo a su incorporación a Centenario, trabajó cerca de ocho años en GRIO (Grupo Romero Investment Office), donde ocupó diversas posiciones, siendo la más reciente la de Directora de *Value Creation*. Anteriormente, trabajó en Scotiabank (Lima, Perú) y en el Banco de Crédito del Perú.
- Carlos Alberto Conroy Ferreccio (1983): Licenciado en Ingeniería Industrial por la Universidad de Lima, MBA por el Tecnológico de Monterrey, con estudios ejecutivos en *Yale School of Management*. Anteriormente trabajó en Jockey Plaza, LAN Perú y Química Suiza.
- Gary Paolo Moncada Rivera (1982): Licenciado en Ingeniería por la Universidad Agraria La Molina, MBA por la Universidad Adolfo Ibáñez de Chile. Anteriormente trabajó en Maestro *Home Center* y Supermercados Peruanos S.A.
- Sandra Paola De Almeida Del Solar (1978): Licenciada en Psicología por la Universidad de Lima, Máster especializado en Administración por Centrum Católica y la Escuela de Alta Dirección y Administración (EADA, España). Trabajó en *British American Tobacco* como Gerente de Desarrollo Organizacional.
- Alejandra Susana Ballón Vega (1988): Licenciada en Administración de Empresas por la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas – UPC, Máster en Desarrollo Organizacional y Dirección de Personas por la Universidad del Pacífico, Diplomado en Gestión y Servicios de Recursos Humanos en la misma institución. Especializaciones en Transformación Organizacional por la Universidad del Desarrollo de Chile, *Customer Experience* por la UPC y Liderazgo Ejecutivo de HarvardX. Anteriormente trabajó en Ransa Comercial, Hipermercados Tottus, Yanbal Internacional y Entel.
- María Fernanda Rabines De Zaldívar (1978): Comunicadora por la Universidad de Lima con especialización en Marketing y Publicidad, Máster en Dirección de Marketing y Gestión Comercial por la EOI de España. Fue Jefe Corporativo de Publicidad, viendo la

comunicación de L'Bel, Esika y *Cyzone* para 16 países. Previamente se desempeñó como Subgerente de Marketing y Comunicaciones en Americatel Perú y antes desarrolló las funciones de planner estratégica en *McCann-Erickson Corporation*.

- Eduardo Fabricio Incio Rodríguez (1984): Abogado de la Universidad de Lima (2008), con un Master en Derecho en la Universidad de *Columbia – New York* (2015). Previo a su experiencia en Centenario trabajó como Gerente Legal de Celepsa (Unidad de negocio del Grupo Unacem). Anteriormente, se ha desempeñado como Gerente Legal de Parque Arauco (División Perú) y previo a ello ocupó cargos de abogado en empresas como Cementos Pacasmayo S.A.A. y Prima AFP en el ámbito local y *Mayer Brown* LLP en New York.
- Jorge Eduardo Gagliardo Velaochaga (1973): Economista por la Universidad de Lima con un MBA del INCAE & Universidad Adolfo Ibáñez (2007). Anteriormente se ha desempeñado como gerente comercial de DKMS centros comerciales del Grupo Deller en Quito y como gerente general de la inmobiliaria de la Junta de Beneficencia de Guayaquil; en Ecuador. Previo a ello ocupo cargos gerenciales en comercial y ventas en empresas de desarrollo inmobiliario como Parque Arauco y Los Portales.

Ningún miembro de la Plana Gerencial mantiene vínculos de consanguinidad ni de afinidad con los principales accionistas o con los directores de Centenario.

El porcentaje que representa el monto total de los honorarios de los miembros del Directorio y las remuneraciones de la plana gerencial respecto al nivel de ingresos brutos, según los estados financieros consolidados de la empresa del año 2025, asciende a 1.88%.

SECCIÓN III

Análisis y Discusión de la Administración acerca del Resultado de las Operaciones y de la Situación Financiera

Ingresos totales

Al cierre del año 2025, Grupo Centenario alcanzó S/ 553 millones de ingresos totales, una pérdida neta de S/ 102 millones y un EBITDA ajustado de S/ 170 millones.

Los ingresos consolidados representan un incremento de 7% en comparación al año 2024. La variación se debe principalmente al incremento en las ventas de lotes en el negocio Residencial e Industrial. Entre los factores que impulsaron este aumento se encuentran: (i) una reducción en la gestión de resoluciones y recolocaciones con clientes; y (ii) un mayor volumen de ventas de lotes industriales.

Utilidad bruta

La utilidad bruta al cierre del año 2025 fue de S/ 132 millones, importe que representa una disminución de 1% en comparación al cierre del 2024. La variación se debe a las mayores ventas de lotes y a una mayor pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión dada la apreciación del tipo de cambio.

Utilidad operativa

La pérdida operativa al cierre del año 2025 fue de S/ 78 millones, importe que representa una mayor pérdida de S/44 millones con respecto al cierre del 2024, debido principalmente al incremento de los gastos operativos en S/43 millones.

Gastos financieros

Los gastos financieros al cierre del 2025 fueron 17.6% inferiores respecto del mismo periodo del 2024, debido a la reducción significativa de deuda financiera, principalmente a mediados de 2025 (cancelación de préstamo sindicado, cambio de control del bono titulizado de Multimercados Zonales S.A.C. y cancelación de préstamos de capital de trabajo).

Liquidez

A diciembre del 2025, el ratio de liquidez se situó en 1.98x, un nivel superior al registrado al 31 de diciembre del 2024 (1.23x). Este resultado se explica por variaciones tanto en los activos como en los pasivos corrientes. Con respecto a las variaciones en el activo corriente, destacó el incremento en las cuentas por cobrar comerciales, dado el incremento de los ingresos. Por su parte, en el pasivo corriente hubo disminuciones principalmente en las obligaciones financieras, producto de (i) la cancelación del préstamo sindicado obtenido en 2019; (ii) la cancelación de préstamos de corto plazo y (iii) el reperfilamiento de deuda por S/250 millones desembolsado en diciembre 2025; y en las cuentas por pagar comerciales por la cancelación de préstamos comerciales puntuales.

Capital y financiamiento

Durante 2025, Grupo Centenario cumplió con el pago oportuno de todas sus deudas vigentes.

Cambio en el Valor en Libros y el Valor Razonable

Las propiedades de inversión de Grupo Centenario 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 año 2025 se ha reconocido una pérdida anual por el ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión de S/188 millones debido principalmente a la apreciación del sol peruano frente al dólar.

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.

Utilidad(pérdida) neta del ejercicio

La pérdida neta acumulada al cierre del 2025 fue de S/102 millones, importe que representa una disminución de S/30 millones con respecto al cierre del 2024. La variación se debe principalmente a la menor utilidad operativa generado principalmente por mayores ventas en el negocio de desarrollo urbano compensado parcialmente por el incremento de los gastos operativos, mayor pérdida por cambios en el valor razonable y variaciones positivas/(negativas) de diferencia en cambio e impuesto a la renta respectivamente.

EBITDA ajustado

El EBITDA Ajustado obtenido al cierre del 2025 fue de S/170 millones, lo que significó una disminución de 20% con respecto al 2024. Para determinar el EBITDA, se parte de la utilidad operativa, se i) retira los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión S/ 188 millones ii) adiciona el efecto por el mayor valor de las inversiones inmobiliarias reconocido en el costo de venta de S/ 34 millones, y iii) adiciona la depreciación del ejercicio de S/7 millones. Adicionalmente se agregó el EBITDA de las operaciones discontinuas por S/18 millones.

Estado de Situación Financiera Auditado – Separado

Inversiones Centenario S.A.A.
Al 31 de diciembre del 2025 y del 2024

	Nota	2025	2024
		S/(000)	S/(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	10,894	35,136
Cuentas por cobrar comeciales, neto	7	64,008	79,795
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10 (c)	99	64
Otras cuentas por cobrar, neto	8	11,285	9,118
Inventarios, neto	9	12,698	16,620
Gastos contratados por anticipado		909	415
Total activo corriente		**99,893**	**141,148**
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	199,907	257,072
Otras cuentas por cobrar a relacionadas a largo plazo	10(c)	73,215	39,995
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	1,843	1,843
Activo financieros a volar razonable con cambios en otros resultados integrales		436	726
Activos de derechos de uso, neto		3,966	4,728
Inversiones en subsidiarias y asociados	11(a)	2,012,558	2,202,058
Propiedades y equipos, neto		917	1,243
Propiedades de inversión	12	18,758	18,939
Activos intangibles, neto		7,412	7,320
Total activo no corriente		**2,319,012**	**2,533,924**
Total activo		**2,418,905**	**2,675,072**
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Otros pasivos financieros	13	-	75,351
Pasivo por arrendamientos		1,233	876
Cuentas por pagar comerciales	14	11,026	11,514
Otras cuentas por pagar	15	9,856	14,258
Otras cuentas por pagar a relacionadas	10 (c)	70	-
Ingresos diferidos		359	466
Total pasivo corriente		**22,544**	**102,465**
Pasivo no corriente			
Otros pasivos financieros a largo plazo	13	-	52,502
Pasivos por arrendanientos a largo plazo		2,445	3,854
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	10(c)	-	132,747
Pasivo por impueto a las ganancias diferido, neto	16	131,090	146,634
Total pasivo no corriente		**133,535**	**335,737**
Total pasivo		**156,079**	**438,202**
Patrimonio neto	17		
Capital emitido		577,245	577,245
Capital adicional		507,736	507,736
Reserva legal		110,167	107,078
Resultados acumulados		1,067,678	1,044,811
Total patrimonio neto		**2,262,826**	**2,236,870**
Total pasivo y patrimonio neto		**2,418,905**	**2,675,072**

Estado de Resultados Integrales Auditado – Separado

Inversiones Centenario S.A.A.
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2025 y del 2024

	Nota	2025	2024
		S/(000)	S/(000)
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(d)	43,692	72,357
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales	2.19(b)	-35,966	-53,275
Ingresos netos por venta de lotes residenciales		**7,726**	**19,082**
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	7(b)	50,799	52,540
Ingresos por venta de macrolotes	9(c)	-	31,127
Otros ingresos operativos	18	50,897	45,968
Total ingresos		**109,422**	**148,717**
Costo de venta de lotes residenciales	9(d)	-20,877	-36,254
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales	2.19 (b)	16,955	23,810
Costos netos por venta de lotes residenciales		-3,922	-12,444
Costo de macrolotes	9 (c)	-	-26,454
Costo por servicios	19(a)	-34,696	-34,883
Total costo de venta		**-38,618**	**-73,781**
Pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12 (e)	-181	-7,309
Utilidad bruta		**70,623**	**67,627**
Gastos de venta	19(a)	-2,856	-1,970
Gastos de administración	19(a)	-23,033	-25,093
Otros ingresos	20(a)	363	5,366
Otros gastos	20(b)	-6,769	-837
Utilidad operativa		**38,328**	**45,093**
Ingresos financieros	21(a)	8,511	5,122
Gastos financieros	21(b)	-14,016	-24,747
Dividendos recibidos de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	5.2	145	1,017
Dividendos recibidos de subsidiarias y asociada	11(g)	1,774	15,000
Diferencia en cambio, neta	3.1 (a)	1,696	-2,362
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		**36,438**	**39,123**
Gasto por impuesto a las ganancias	22(d)	-10,482	-8,229
Utilidad neta		**25,956**	**30,894**
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	24	**577,245**	**577,245**
Utilidad neta por acción básica y diluida (en soles)	24	0.04	0.05

Estado de Situación Financiera Auditado – Consolidado

Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias
Al 31 de diciembre del 2025 y del 2024

	Nota	2025	2024
		S/(000)	S/(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	136,970	144,416
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	219,658	167,364
Otras cuentas por cobrar, neto	8	52,888	46,261
Inventarios, neto	9	325,907	356,235
Gastos contratados por anticipado		3,006	2,854
Activos clasificados como mantenidos para la venta		-	-
Total activo corriente		**738,429**	**717,130**
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	639,787	671,923
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	14,326	14,020
Inversiones financieras		436	726
Activos por derecho de uso, neto	17(a)	13,403	18,163
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	11	75,748	92,787
Propiedades y equipo, neto	12	21,471	22,590
Propiedades de inversión	13	2,195,573	2,988,253
Activos intangibles y plusvalía, neto		22,129	22,049
Activo por impuesto a las ganancias diferido	18	24,894	13,211
Total activo no corriente		**3,007,767**	**3,843,722**
Total activo		**3,746,196**	**4,560,852**
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Otros pasivos financieros	14	155,726	333,724
Cuentas por pagar comerciales	15	124,983	195,861
Otras cuentas por pagar	16	42,583	37,613
Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso	17 (b)	1,690	3,340
Ingresos diferidos		48,615	10,567
Total pasivo corriente		**373,597**	**581,105**
Pasivo no corriente			
Otros pasivos financieros LP	14	546,370	867,958
Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	15	46,071	114,698
Pasivo por arrendamiento derecho en uso LP	17 (b)	12,615	32,833
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	18	397,110	487,441
Total pasivo no corriente		**1,002,166**	**1,502,930**
Total pasivo		**1,375,763**	**2,084,035**
Patrimonio neto	19		
Capital emitido		577,245	577,245
Capital adicional		507,736	507,736
Otras reservas		2,270	2,270
Reserva legal		156,343	180,151
Resultados no realizados		-	3,227
Resultados acumulados		1,066,739	1,138,431
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		**2,310,333**	**2,409,060**
Participación no controlante		60,100	67,757
Total pasivo y patrimonio neto		**3,746,196**	**4,560,852**

Estado de Resultados Integrales Auditado - Consolidado

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2025 y del 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(e)	383,679	387,051
Ingreso por venta de lotes industriales	9(e)	72,257	45,642
Resoluciones de contratos - venta de lotes y lotes industriales	2.21(b)	-134,457	-153,742
Ingresos netos por venta de lotes residenciales e industriales		**321,479**	**278,951**
Ingresos por arrendamiento de oficinas	13(g)	62,316	60,065
Ingresos por intereses de venta de lotes	7(b)	111,285	96,901
Ingresos por administración de inmuebles	2.21(d)	26,081	26,432
Ingresos por venta de macrolotes	9(e)	1,899	31,127
Otros ingresos operativos		29,894	23,508
Total Ingresos		**552,954**	**516,984**
Costo de venta de lotes residenciales	9(e)	-230,310	-216,848
Costo de venta de lotes industriales	9(e)	-46,402	-29,691
Resoluciones de contratos – costo de lotes y lotes industriales	2.21(b)	70,629	74,762
Costo neto por venta de lotes residenciales e industriales		**-206,083**	**-171,777**
Costo de arrendamiento y servicios	20 (a)	-3,259	-8,264
Costo de administración de inmuebles	20 (a)	-21,373	-22,155
Costo de venta de macrolotes	9 (e)	-2,493	-26,453
Total costos		**-233,208**	**-228,649**
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13(k)	-187,568	-155,059
Utilidad bruta		**132,178**	**133,276**
Gastos de venta	20 (a)	-66,565	-59,128
Gastos de administración	20 (a)	-126,596	-111,293
Otros ingresos	21 (a)	2,336	6,871
Otros gastos	21 (b)	-19,532	-3,615
			-
Pérdida operativa		**-78,179**	**-33,889**
Ingresos financieros	22(a)	19,599	4,669
Gastos financieros	22(b)	-72,622	-88,142
Dividendos recibidos de inversión financiera	5.2	145	1,017
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	11 (g)	-4,290	7,403
Diferencia en cambio, neta	3.1 a.i	34,992	-10,052
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		**-100,355**	**-118,994**
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	23 (d)	-13,223	12,423
Pérdida de operaciones continuas		**-113,578**	**-106,571**
Ganancia neta por operaciones discontinuadas	1.6	11,696	34,797
Pérdida Neta		**-101,882**	**-71,774**
Pérdida (utilidad) atribuible a:			
Propietarios de la controlante		-98,208	-77,524
Participación no controlante		-3,674	5,750
Utilidad neta		**-101,882**	**-71,774**
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	25	**577,245**	**577,245**
Utilidad neta por acción básica y diluida (en soles)	25	-0.17	-0.13

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Grupo Centenario mantiene pendientes algunos procesos judiciales y administrativos relacionados con las actividades propias del giro del negocio, tanto en calidad de demandado como de demandante. No obstante, ninguno de estos procesos implica una contingencia económica significativa para la organización, respecto a su nivel de activos, ni tienen un impacto trascendente sobre los resultados de sus operaciones y su posición financiera.

A continuación, se encuentra el detalle de los procesos judiciales considerados como los más significativos:

Demandante / Denunciante	Demandado / Denunciado	Petitorio	Fecha de inicio	Instancia
Victoria Gildred	Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	Mejor derecho de propiedad sobre predio de 11,000 m^2	02/12/2021	Sala Civil de Lima Etapa: En segunda instancia
Victoria Gildred	Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	Mejor derecho de propiedad sobre predio de 20,000 m^2	23/11/2021	Juzgado Civil de Primera instancia Etapa: En primera instancia
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	Centenario Desarrollo Urbano S.A.C; Superintendencia Nacional de Registros Públicos; Sada Goray Chong	Nulidad de Resolución Administrativa	07/12/2022	Segunda Sala Contencioso Administrativa de Lima Etapa: Pendiente sentencia de segunda instancia
Equipo Especial de Fiscales contra la Corrupción del Poder (EFICCOP)[2]	Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. y otros	Lavado de Activos	10/11/2023	Equipo Especial de Fiscales contra la Corrupción del Poder (EFICCOP). Etapa: Preliminar.
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Sada Angélica Goray Chong; Sebastián Eduardo Salem Sambucetti, Teisuke Mario Goray Chang y Juan Carlos Watabane Goray	Inaplicabilidad de la obligación de pagar saldo de precio por haberse resuelto el contrato de compraventa	28/02/2023	Arbitraje Cámara de Comercio de Lima Etapa: Concluido (con Laudo Arbitral favorable a CDU)

[2] La investigación inició en la Fiscalía de Lima Sur, la cual fue acumulada formalmente en la EFICCOP.

Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Sada Angélica Goray Chong; Sebastián Eduardo Salem Sambucetti, Teisuke Mario Goray Chang y Juan Carlos Watabane Goray	Ejecución de laudo arbitral	24/03/2025	Juzgado Comercial de Lima Etapa: En ejecución
Sada Angélica Goray Chong; Sebastián Eduardo Salem Sambucetti, Teisuke Mario Goray Chang y Juan Carlos Watabane Goray	Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Anulación de laudo arbitral	21/01/2025	Sala Comercial de Lima Etapa: Sentencia de Primera instancia que confirma la decisión del Tribunal Arbitral (resolución del contrato solicitada por CDU) y solicita al Tribunal sustentar nuevamente el daño
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Sada Angélica Goray Chong; Sebastián Eduardo Salem Sambucetti, Teisuke Mario Goray Chang y Juan Carlos Watabane Goray	Ejecución de Laudo Arbitral		Juzgado Civil de Lima Etapa: Primera Instancia
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y Ministerio de Defensa	Mejor Derecho de Propiedad	25/04/2023	Juzgado Civil de Lima: Etapa: En Primera instancia
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	Acción de Amparo	18/04/2023	Tercera Sala Constitucional de Lima Etapa: Pendiente de elevación al Tribunal Constitucional

Información Adicional

Además de la información contenida en el presente documento, en el Registro Público del Mercado de Valores, a través del portal de la Superintendencia del Mercado de Valores – www.smv.gob.pe, y en la web corporativa de Inversiones Centenario S.A.A., https://grupocentenario.com.pe/, se encuentra a disposición la información correspondiente a períodos anteriores, como estados financieros auditados, estados financieros separados y consolidados trimestrales, memorias anuales, y otros documentos de importancia.

Desde diciembre del año 1999, la Sociedad y sus subsidiarias han adecuado sus estados financieros al nuevo reglamento para la preparación de la información financiera que fuera aprobado por la CONASEV (ahora Superintendencia del Mercado de Valores).

Por otro lado, según las normas sobre la materia, las sociedades emisoras de valores inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores, entre otros, deberán preparar sus estados financieros con observancia plena de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que emita el IASB vigentes internacionalmente, precisando en las notas una declaración en forma explícita y sin reserva sobre el cumplimiento de dichas normas.

En el 2025 los estados financieros fueron auditados por la firma Tanaka, Valdivia, Arribas & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de EY, emitiendo opinión sin salvedades acerca de los mismos.

Los honorarios de auditoría financiera en el 2025 fueron de S/133,457.00 para Inversiones Centenario S.A.A. y S/80,077.00 para Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

Adicionalmente, EY prestó otros servicios, los cuales ascendieron a S/147,918.00 para Inversiones Centenario S.A.A. y S/68,522.00 para Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

La Contadora General de Grupo Centenario es la Sra. Giovana Diana Aquino Muñoz, CPC, responsable de la elaboración de la información financiera de Inversiones Centenario S.A.A. y sus subsidiarias, quien se viene desempeñando en dicha posición desde el 2018 hasta la fecha.

SECCIÓN IV

Información relativa a los valores inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores

Acciones Comunes de Inversiones Centenario S.A.A.

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad se negocian en rueda de bolsa desde el 22 de julio de 1992, luego de que la CONASEV (ahora Superintendencia del Mercado de Valores) autorizara su inscripción en la Bolsa de Valores de Lima. Durante el año 2025 se negociaron 2'156,358 acciones en 57 operaciones con una frecuencia de negociación del 7.63%. Las acciones de Inversiones Centenario S.A.A. fueron negociadas en la Bolsa de Valores de Lima en 35 días.

Respecto a la variación de la cotización de las acciones comunes de Inversiones Centenario S.A.A. en la Bolsa de Valores de Lima, durante el ejercicio 2025, ésta se desarrolló como se muestra en el siguiente cuadro:

Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2025				Precio
			Apertura	Cierre	Máxima	Mínima	Promedio
			S/	S/	S/	S/	S/
PEP728001004	INVCENC1	2025-1	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12
PEP728001004	INVCENC1	2025-2	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP728001004	INVCENC1	2025-3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
PEP728001004	INVCENC1	2025-4	-.-	-.-	-.-	-.-	1.00
PEP728001004	INVCENC1	2025-5	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
PEP728001004	INVCENC1	2025-6	0.90	0.94	0.94	0.90	0.91
PEP728001004	INVCENC1	2025-7	1.00	0.95	1.00	0.95	0.97
PEP728001004	INVCENC1	2025-8	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP728001004	INVCENC1	2025-9	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
PEP728001004	INVCENC1	2025-10	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
PEP728001004	INVCENC1	2025-11	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86
PEP728001004	INVCENC1	2025-12	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86

Propósito

Transformamos vidas creando espacios que inspiran y trascienden.

Principios culturales

Excelencia
Asumimos desafíos para entregar valor.

Foco en colaboradores
Comprometidos con nuestros colaboradores.

Responsabilidad con compromiso
Nos hacemos cargo del impacto de nuestras decisiones.

Visión estratégica
Creamos un futuro sostenible.

Foco en el cliente
Apasionados por nuestros clientes.

Integración
Somos un solo equipo con un mismo propósito.

Estos principios orientan nuestra manera de trabajar y relacionarnos, fortaleciendo una cultura coherente, colaborativa y alineada al propósito del Grupo y objetivos estratégicos.

Gestión del Talento y Clima Laboral

Grupo Centenario considera que el factor humano es el principal motor de crecimiento de la organización y el elemento que le permite alcanzar sus objetivos estratégicos. Por ello, pone en práctica de manera constante sus principios culturales: excelencia, foco en el cliente, visión estratégica, responsabilidad con compromiso, foco en el colaborador e integración.

En esa línea, Grupo Centenario trabaja para brindar a sus colaboradores un adecuado equilibrio entre su vida laboral y personal a través del programa corporativo de beneficios BEN, orientado a promover la salud física y emocional, el bienestar económico, así como espacios de desconexión e integración.

En los últimos años, Grupo Centenario se ha consolidado como una de las mejores empresas para trabajar en el Perú, reconocimiento que ha mantenido hasta el 2024. Actualmente, continúa evaluando el clima laboral de manera interna con el objetivo de seguir generando las mejores condiciones de trabajo para sus colaboradores.

Asimismo, Grupo Centenario impulsa el desarrollo y la retención del talento mediante la implementación de diversos programas que fortalecen tanto las habilidades técnicas como las competencias necesarias para un desempeño exitoso dentro de la organización.

Durante el 2025, continuó desarrollando el modelo de aprendizaje AprenGo, el cual potencia las habilidades de los colaboradores a través de distintos canales de capacitación:

- goCapa, enfocado en cerrar brechas identificadas en el diagnóstico de necesidades de capacitación.
- goTec, orientado a fortalecer el uso de herramientas digitales de comunicación, almacenamiento y planificación para el trabajo colaborativo.
- goHalcones, canal diseñado para potenciar el desempeño de los asesores inmobiliarios y desarrollar sus habilidades comerciales.

Adicionalmente, con el objetivo de fortalecer la conexión con el negocio, se creó "1 día como Halcón", una iniciativa que permite a los colaboradores de todas las áreas vivir la experiencia del contacto directo con el cliente desde el área de ventas. Por otra parte, Grupo Centenario cuenta con el programa corporativo de reconocimiento ReconoC, orientado a destacar logros, motivar a sus colaboradores a dar su mejor versión y reforzar los principios culturales que definen a la organización.

Actualmente, ReconoC cuenta con cuatro líneas principales:

- ReconoC Desempeño, que reconoce el cumplimiento de objetivos individuales de los mejores performers del año.
- ReconoC Equipos, que visibiliza logros colectivos con alto impacto en la organización.
- ReconoC Cultura, destinado a destacar a quienes representan los principios culturales en su día a día.
- ReconoC FFVV, enfocado en reconocer a la fuerza comercial por su excelencia en resultados y forma de trabajo. Dentro de este segmento, se encuentra ReconoC Halcones, una propuesta diseñada para promover un desempeño sostenible, reconociendo no solo los resultados obtenidos, sino también la manera en que se alcanzan, mediante variables de desempeño y conductas alineadas a la excelencia.

Grupo Centenario reafirma su compromiso con impulsar el talento y el crecimiento profesional de todos sus colaboradores.

Vínculos con el Estado

Por medio de sus empresas vinculadas, y dentro del giro del negocio, Grupo Centenario:

a) Ha entregado en arrendamiento oficinas administrativas a la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electro Norte Medio S.A. (Hidrandina) y a la Corte Superior de Justicia de Lima en las Torres de Camino Real y en el Centro Empresarial Real, vía adjudicación directa.
b) En el 2017, por medio de Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., empresa del mismo grupo económico, se solicitó la recuperación anticipada del I.G.V. al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en el Proyecto "Centro Comercial Camino Real", ubicado en el Distrito de San Isidro.
c) En el 2020, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprobó a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. como empresa calificada para el Régimen Especial de Recuperación Anticipada del I.G.V. por el proyecto edificio Real Doce ubicado en el Centro Empresarial Real de San Isidro.
d) Inversiones Centenario S.A.A., en su condición de sociedad anónima abierta, se encuentra bajo supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). De igual manera, presenta información ante dicha entidad y la Bolsa de Valores de Lima por tener sus acciones inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores administrado por la SMV.
e) En su calidad de empresa inmobiliaria y de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo, reporta estos temas a la Unidad de Inteligencia Financiera de Perú (UIF-Perú), que actualmente se encuentra bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS).

Environmental, Social and Governance (ESG)

En 2024 se renovó el propósito corporativo de Grupo Centenario, reafirmando que la sostenibilidad no es un componente accesorio del negocio, sino un eje estructural que guía sus decisiones estratégicas. En 2025, Grupo Centenario consolidó esta visión integrando criterios ASG (Ambientales, Sociales y de Gobernanza) en todas sus unidades: Desarrollo Urbano, Desarrollo Industrial y Renta Inmobiliaria.

El Grupo entiende el desarrollo sostenible como una oportunidad para generar valor compartido, fortalecer su competitividad y contribuir activamente a ciudades más inclusivas, resilientes y prósperas.

1. Estrategia y Gobernanza Sostenible:

Desde 2024 se implementó la estrategia **#JuntosTrascendemos**, estructurada en cuatro pilares:

- **Trascendencia Íntegra**: Buen gobierno, ética y transparencia.
- **Trascendencia Humana**: Bienestar de colaboradores, clientes y comunidad.
- **Trascendencia Comercial**: Integración de atributos sostenibles en el modelo de negocio.
- **Trascendencia Ambiental**: Consumo responsable y mitigación de impactos.

En 2025 se publicó oficialmente la **Política de Sostenibilidad**, obligatoria para todas las empresas de Grupo Centenario y sus *stakeholders,* consolidando la integración de riesgos ASG en la gestión corporativa. Además, se cuenta con un **Comité de Sostenibilidad** multidisciplinario que sesiona mensualmente, supervisa indicadores, evalúa riesgos y garantiza el cumplimiento estratégico en todas las unidades de negocio.

2. Buen Gobierno Corporativo y Ética:

- Certificación ISO 37001 (Sistema de Gestión Antisoborno): busca prevenir, detectar y gestionar riesgos de soborno y corrupción pública y privada en las operaciones del Grupo Centenario, a través de políticas, procedimientos, controles internos y mecanismos de supervisión.
- Certificación Anticorrupción de Empresarios por la Integridad (segundo año consecutivo): otorgada como respaldo a la gestión del Modelo de Prevención de Delitos, reafirmando el compromiso del Grupo con la transparencia, la integridad y la mejora continua de sus sistemas de cumplimiento.
- Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo: se cuenta con procedimientos internos y controles para evitar que la organización sea utilizada como medio para la comisión de actos delictivos, incluyendo procesos de debida diligencia, monitoreo y capacitación continua.
- Modelo de Prevención de Delitos: busca prevenir la comisión de delitos en el ámbito de la organización, mediante la identificación de riesgos penales, la implementación de controles y protocolos específicos, y la promoción de una cultura de cumplimiento y conducta ética.
- Políticas y procedimientos internos: el Programa de Cumplimiento se fortaleció con la actualización y difusión al 100% de colaboradores de un marco normativo corporativo robusto. Se aprobaron y/o actualizaron 4 políticas clave vinculadas a la gestión de riesgos de cumplimiento.
- Debida diligencia: Se optimizó el sistema de debida diligencia mediante una plataforma más ágil y trazable, aplicable a todas las contrapartes del Grupo. El 4% de clientes fue sometido a debida diligencia reforzada bajo criterios del SPLAFT y FP.
- Capacitación y cultura de cumplimiento: Se impartieron más de 1,500 horas de capacitación en ética y prevención de delitos (+85% vs 2024), con 100% de participación en cursos obligatorios.
- Canal de denuncias: "Transparencia Centenario" recibió 9 reportes en 2025, con 1 caso fundado y 100% de casos gestionados con medidas correctivas.
- 17 temas materiales identificados bajo estándares GR y publicación del segundo Reporte de Sostenibilidad alineado al estándar GRI, garantizando la transparencia y rendición de cuentas con los grupos de interés.

El enfoque propuesto fortalece la confianza de inversionistas, clientes y comunidades, reduciendo riesgos reputacionales y operativos.

3. Impacto Social: Desarrollo Urbano que transforma:

Acceso formal a vivienda:

Uno de los mayores impactos estructurales es la formalización del acceso a suelo urbano:

- Más de 56,000 familias han accedido a un lote formal.
- 3,444 familias accedieron a un terreno formal solo en 2025.
- 91% de clientes recibió financiamiento directo no bancario.

Este modelo permite atender hogares excluidos del crédito tradicional, contribuyendo directamente a la reducción de la informalidad inmobiliaria en el país.

Inversión en nuevas urbanizaciones 2025:

Durante el año se realizaron múltiples etapas en Chiclayo, Trujillo, Lima Sur, Piura, Huacho, Ica, Pisco, Lima Norte y Tacna, con inversiones individuales entre S/ 6 millones y S/ 15.5 millones. Estas etapas suman miles de nuevos lotes formales, todos con servicios básicos completos, infraestructura durable (pistas y veredas de concreto), seguridad y áreas verdes y de recreación pública. En total, se ejecutaron 19,470 m² de áreas de recreación pública y se mantuvo 166,633 m² de áreas verdes públicas en sus urbanizaciones.

4. Comunidad y Desarrollo Local

Proyecto "Centenario en Comunidad", implementado en Arenas de San Antonio para fortalecer la relación vecinal:

- 80 encuestas y 4 *focus groups* a clientes.
- Más de 60 vecinos capacitados.
- 300 vecinos involucrados activamente.
- Conformación formal de Junta Vecinal.

Este modelo fortalece la gobernanza comunitaria y preserva el valor urbano en el largo plazo.

Infraestructura con impacto social:

Pozo El Haras – Ica

En convenio con EMAPICA y la Municipalidad Provincial de Ica:

- Solución hídrica para 8,000 familias, dentro y fuera de la urbanización.

Telemedicina en Minka (hasta el 30 de junio de 2025)

En alianza con Pacífico Salud y SANNA:

- 3,130 atenciones médicas.
- 99% de satisfacción.
- Atención accesible en medicina general y pediatría.

5. Talento, Cultura y Bienestar:

Empleo y clima laboral:

- 252 colaboradores directos.
- Ranking Great Place to Work 2025:
  - Puesto 13° GPTW Mujeres.
  - Puesto 21° GPTW Sostenibilidad.
- 79% de satisfacción en clima laboral.

En la División Industrial se generaron aproximadamente 1,000 empleos indirectos a través de clientes. En oficinas, 180 empresas operan en sus complejos.

Equidad de género:

- 49.2% de la dotación total son mujeres.
- 38.7% de cargos de liderazgo ocupados por mujeres.
- 42.9% del Comité Ejecutivo conformado por mujeres.
- 48% de participación femenina en fuerza de ventas.
- Mejora de 5.6% en Ranking PAR.

Más del 50% de propietarios en urbanizaciones son mujeres, reflejando impacto en inclusión económica.

Programa de Mentoring "Mujeres que Trascienden" – Oficinas:

- 26 profesionales participantes.
- 6 mentoras ejecutivas.

- 17 empresas clientes involucradas.

Bienestar integral:

Programa BEN:

- Beneficios financieros.
- Seguro EPS y oncológico.
- Trabajo híbrido (*FlexTime* y *Working Away*).
- 77 atenciones psicológicas en 2025 (Centenario Contigo).
- 97% cumplimiento en capacitaciones SST.
- 0 accidentes laborales en 2025.
- 99% cumplimiento del Plan Anual SST.

6. Gestión Ambiental y Acción Climática

Huella de Carbono Corporativa

Se miden emisiones desde 2019. En 2024 se consolidó la huella corporativa total:

- 4,006.25 tCO_2e
- 79% proviene de consumo eléctrico.
- Reducción promedio de 5% en Renta Inmobiliaria.
- Incremento total de 4% vs 2023 (principal foco: energía).

Se está avanzando hacia un plan progresivo de descarbonización enfocado en Alcances 1 y 2.

7. Energía y Edificaciones Sostenibles

Certificación LEED

- 58.8% de edificios certificados.
- 7 edificios certificados en total.
- Mayor concentración de edificios LEED en el país dentro de un mismo complejo.

Los edificios Real 2, Real 8 y Cronos cuentan con constancia de suministro de energía renovable.

Eficiencia energética

- Más de 1,100 luminarias LED instaladas en Macrópolis.
- Alumbrado eficiente en urbanizaciones.
- Optimización continua del consumo energético.

8. Gestión del Agua

Plantas de Tratamiento (PTAR)

En la División de Urbanizaciones:
- 499,405 m^3 de agua tratada en 2025.
- PTAR en Palmeras, Valle Real, Valle Las Higueras y Loma Bonita.

En la División Industrial:
- 147,099 m^3 tratados y reutilizados para riego.
- Ubicación en zona de alto estrés hídrico (Lurín).

En Oficinas:

- Sistemas de riego tecnificado para áreas verdes.

9. Gestión de Residuos y Economía Circular

Rescate de alimentos – Minka

Desde 2023 hasta junio 2025:
- Más de 171 toneladas rescatadas.
- 65 toneladas en primer semestre 2025.
- Más de 10,000 personas beneficiadas.
- 65 organizaciones sociales impactadas.

Gestión de residuos en Oficinas:

- 12 empresas cliente incorporadas (9%).
- 56 toneladas gestionadas en 2025.
- Alianza estratégica con SINBA.
- Contenedores especializados RAEE.

10. Infraestructura Verde y Movilidad Sostenible

Plaza Choquehuanca – San Isidro:

- 3,256 m² totales de áreas verdes.
- Transformación de terreno cerrado en parque abierto.
- Especies de bajo consumo hídrico.

Oficinas:
- 4,600 m² de jardines verticales y techos verdes.

Movilidad sostenible:

- 397 estacionamientos para bicicletas en Centro Empresarial Real.
- 72 estacionamientos en Cronos.
- 11.5 km de ciclovías en Macrópolis.
- 3.8 km de ciclovías en urbanizaciones.

11. Alineamiento a los ODS

Grupo Centenario contribuye directamente en los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS): ODS 1 (Fin de la pobreza), ODS 5 (Equidad de género), ODS 6 (Agua limpia), ODS 8 (Trabajo decente), ODS 9 (Infraestructura resiliente), ODS 10 (Reducción de las desigualdades), ODS 11 (Ciudades sostenibles), ODS 12 (Consumo responsable), ODS 13 (Acción climática), ODS 16 (Instituciones sólidas) y ODS 17 (Alianzas estratégicas).

En 2025 se consolidó un modelo de negocio en el que la sostenibilidad se posicionó como un pilar estratégico, al contribuir a la reducción de riesgos, la mejora de la eficiencia operativa y el fortalecimiento de la competitividad. Asimismo, permitió generar un impacto social real, reforzar la reputación corporativa y crear valor sostenible tanto para los accionistas como para las comunidades.

Más de 56,000 familias formalizadas, 4,006 tCO_2e medidas y gestionadas, casi 500,000 m^3 de agua tratada, 171 toneladas de alimentos rescatados y 58.8% de edificios LEED no son cifras aisladas: son evidencia concreta de que la planificación urbana responsable es una

herramienta de transformación social y ambiental.

Grupo Centenario reafirma así su compromiso de seguir desarrollando ciudades que inspiren, trasciendan y generen prosperidad sostenible para el Perú.

Información sobre el Cumplimiento de los Principios de Buen Gobierno Corporativo

Ver en documento aparte.

Reporte de Sostenibilidad Corporativa

Ver en documento aparte.