



**JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

**12 DE NOVIEMBRE DEL 2019**

**9.00 am**

**DOCUMENTACIÓN DE LOS ASUNTOS A SER TRATADOS**



### **JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A., con R.U.C. No. 20101045995, de conformidad con los artículos 114 y 115 de la Ley General de Sociedades y los artículos 11 y 13 del Estatuto Social, convoca a sus accionistas a la Junta General de Accionistas a celebrarse, en primera convocatoria, el día 12 de noviembre de 2019 a las 09:00 a.m., en el Auditorio de la Sala C del Edificio Real Ocho del Centro Empresarial Real, ubicado en Av. Santo Toribio No. 173, Vía Central No. 125, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. En caso que la Junta no se celebre en la fecha indicada, se fija para que los señores accionistas se reúnan en segunda convocatoria el día 19 de noviembre del 2019, o en tercera convocatoria para el 26 de noviembre del 2019, en ambos casos, a la misma hora, mismo lugar y con la misma agenda que en primera convocatoria, conforme a lo descrito a continuación:

#### **Agenda:**

1. Verificación del valor definitivo del bloque patrimonial aportado a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., en virtud a la reorganización simple ("segundo bloque"), aprobada en sesión de Junta General de Accionistas del 5 de abril de 2019, y aclaración al Proyecto de Reorganización Simple en relación a la composición y valor del bloque patrimonial.
2. Modificación del Anexo 1 del Proyecto de Reorganización Simple correspondiente a la reorganización simple aprobada en sesión de Junta General de Accionistas del 5 de abril de 2019, en virtud a la cual la Sociedad transferirá un bloque patrimonial ("tercer bloque") a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., y precisiones respecto de su entrada en vigencia.
3. Autorización para formalización de acuerdos.

De conformidad con los artículos 121 y 256 de la Ley General de Sociedades tienen derecho a asistir a la Junta todos los accionistas que tengan inscrito su derecho en la matrícula de acciones hasta 10 días previos a la realización de la Junta. El Registro de poderes se efectuará hasta 24 horas antes de la realización de la Junta.

La documentación relativa a los asuntos a ser tratados en la Junta se encuentra a disposición de los accionistas en las oficinas de la sociedad.

Lima, 14 de octubre de 2019.

**EL DIRECTORIO**

**ACLARACIÓN AL PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE  
ELABORADO CON FECHA 7 DE MARZO DE 2019  
(Bloque 2)**

**entre**

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.  
(como transferente)**

**y**

**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.  
(como receptora)**

Lima, 14 de octubre de 2019

## **ACLARACIÓN AL PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE**

Conste por el presente documento una aclaración al Proyecto de Reorganización Simple elaborado con fecha 7 de marzo de 2019, conjuntamente por las Gerencias de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. ("ICSAA"), como sociedad transferente del bloque patrimonial, y de CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C. ("CRI", y conjuntamente con ICSAA las "Sociedades Participantes"), como sociedad receptora de dicho bloque patrimonial (el "Proyecto"):

### **1. ANTECEDENTES**

- 1.1 El Proyecto fue elaborado en forma coordinada por las administraciones de ICSAA y de CRI, con el objeto de presentar a los Directorios de ICSAA y de CRI, y posteriormente a sus respectivas Juntas Generales de Accionistas, una propuesta de reorganización que permita generar eficiencias favorables para ambas Sociedades Participantes.
- 1.2 El Proyecto fue aprobado por el Directorio de ICSAA con fecha 7 de marzo de 2019; y, por su Junta General de Accionista, con fecha 5 de abril de 2019.
- 1.3 El Proyecto fue aprobado por el Directorio de CRI con fecha 11 de marzo de 2019; y, por su Junta General de Accionistas, con fecha 3 de junio de 2019.
- 1.4 Con fecha 1 de agosto de 2019 (la "Fecha de Entrada en Vigencia"), habiéndose verificado el cumplimiento de las condiciones establecidas en la sección 8. del Proyecto para la reorganización simple, se otorgó, ante Notario Público de Lima, doctor Eduardo Laos de Lama, la escritura pública de reorganización simple prevista en el Proyecto. Con ello, la reorganización simple entró en vigencia.

### **2. ACLARACIÓN AL PROYECTO**

Según se desprende del Proyecto, la composición del bloque patrimonial que fue objeto de reorganización simple fue descrita en su Anexo 1 (el "Bloque Patrimonial").

Las Sociedades Participantes dejan expresa constancia de que el pasivo descrito como "Deuda financiera vinculada a los activos antes descritos" en el Anexo 1 del Proyecto, y que formó parte del Bloque Patrimonial, estaba conformado (a la fecha del Proyecto) por los siguientes conceptos:

- (i) Cuenta por pagar al Banco de Crédito del Perú (pagaré), por la suma de S/ 5,068,500.00.
- (ii) Cuenta por pagar al Banco Santander (pagaré), por la suma de S/ 31,000,000.00.
- (iii) Cuenta por pagar correspondiente a cuotas de arrendamiento financiero (*leasing*) sobre las unidades inmobiliarias del Edificio "Real 8", por la suma de S/ 33,012,714.00 (siendo que la posición de arrendatario financiero fue parte de los activos que conformaron el Bloque Patrimonial).
- (iv) Otros pasivos por la suma de S/ 43,640,434.00.

Total: S/ 112,721,648.00 (valores a la fecha del Proyecto)

En relación con el concepto (iv) - "Otros pasivos", las Sociedades Participantes convienen en aclarar -sin que ello implique una modificación al Proyecto, el cual reconocen como ejecutado a la Fecha de Entrada en Vigencia- que la deuda en él reflejada (S/ 43,640,434.00) fue incluida erróneamente en el Anexo 1 del Proyecto, toda vez que no se trataba de obligaciones a cargo de ICSAA (ni constaban en sus registros contables) sino a cargo de la propia CRI; no siendo jurídicamente posible que quedaran transferidas del patrimonio de ICSAA al patrimonio de CRI.

En función a ello, en la Fecha de Entrada en Vigencia CRI no asumió la referida deuda, y su patrimonio neto quedó incrementado en una suma que no consideró tal deuda como parte del valor del Bloque Patrimonial.

### **3. VALOR DEFINITIVO DEL BLOQUE PATRIMONIAL**

Habiéndose verificado ya la Fecha de Entrada en Vigencia, y habiendo con ello asumido CRI el Bloque Patrimonial, las Sociedades Participantes convienen también en dejar constancia de cuál fue el valor definitivo de dicho Bloque Patrimonial.

Sin perjuicio de la aclaración a la que se refiere la sección 2 anterior, y conforme fue previsto en el Proyecto, entre la fecha del Proyecto y la Fecha de Entrada en Vigencia los diferentes elementos que conformaban el Bloque Patrimonial sufrieron variaciones en su valor en libros, generándose con ello un incremento en el valor en libros total del Bloque Patrimonial.

En relación con los activos que conformaban el Bloque Patrimonial, entre la fecha del Proyecto y la Fecha de Entrada en Vigencia su valor en libros se incrementó a las sumas detalladas en el **Anexo A**.

Con respecto a los pasivos que conformaban el Bloque Patrimonial (sin perjuicio de la aclaración a la que se refiere la sección 2 anterior):

- a) Respecto de los pasivos detallados en los numerales (i) y (ii) de la sección 2 precedente (pagarés), los mismos fueron cancelados íntegramente por ICSAA con posterioridad a la fecha del Proyecto y con anterioridad a la Fecha de Entrada en Vigencia; por lo que, a la Fecha de Entrada en Vigencia, ya no formaban parte del Bloque Patrimonial que fue transferido a favor de CRI.
- b) Respecto del pasivo detallado en el numeral (iii) de la sección 2 precedente (cuotas de *leasing*), el mismo disminuyó en la suma de S/1,843,887.00, toda vez que entre la fecha del Proyecto y la Fecha de Entrada en Vigencia, ICSAA amortizó su deuda frente al Banco de Crédito del Perú, acreedor de dicho pasivo.
- c) Con posterioridad a la fecha del Proyecto y con anterioridad a la Fecha de Entrada en Vigencia, el pasivo "Provisión de impuesto diferido" se incrementó a la suma detallada en el **Anexo A**.

Conforme a lo anterior, en este acto las Sociedades Participantes dejan constancia de que el valor en libros definitivo del Bloque Patrimonial, a la Fecha de Entrada en Vigencia, fue **S/ 103,706,898.00**.

Asimismo, CRI deja constancia de que, conforme al Proyecto, al recibir el Bloque Patrimonial aumentó su capital social en la suma de S/ 19,617,485.00, registrando el mayor valor del Bloque Patrimonial como una prima de capital.

Conforme a lo señalado, las Sociedades Participantes dejan constancia de que, a la Fecha de Entrada en Vigencia, se transfirió a favor de CRI el Bloque Patrimonial, conforme a la composición detallada en el **Anexo A** del presente documento.

#### 4. **CONSTANCIA**

Finalmente, las Sociedades Participantes dejan expresa constancia de que, a la Fecha de Entrada en Vigencia, todas las condiciones para la reorganización societaria previstas en la sección 8. del Proyecto habían sido cumplidas.



**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**

Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General



**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA  
S.A.C.**

Carlos Alberto Conroy Ferreccio  
Gerente General

**ANEXO A**  
**DESCRIPCIÓN DEL BLOQUE PATRIMONIAL A LA FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA**

**RELACIÓN DE ACTIVOS:**

EDIFICIO	UBICACIÓN	INMUEBLES	VALOR EN LIBROS
Real Siete (unidades inmobiliarias que lo conforman)	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 177, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.	Se detallan en el <b>Anexo 2</b> del Proyecto	S/ 10'042,641.00
Real Ocho (posición de arrendatario financiero bajo el contrato de arrendamiento financiero con el Banco de Crédito del Perú)	Av. Santo Toribio No. 173, Vía Central No. 125, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.		S/ 110'158,017.00
Real Doce (unidades inmobiliarias que lo conforman)	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Real No. 185, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.		S/ 46'341,520.00
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>			<b>S/ 166'542,178.00</b>

**RELACIÓN DE PASIVOS:**

• Provisión de impuesto diferido.	S/ 31'666,453.00
• Cuenta por pagar correspondiente a cuotas de arrendamiento financiero ( <i>leasing</i> ) sobre las unidades inmobiliarias del Edificio "Real 8".	S/ 31'168,827.00
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>S/ 62'835,280.00</b>

**VALOR NETO DEL BLOQUE PATRIMONIAL:**

S/ 103'706,898.00

**ANEXO 1 DEL PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE**

**(BLOQUE 3)**

**ENTRE INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. (TRANSFERENTE)**

**Y CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C. (RECEPTOR)**

**DESCRIPCIÓN DEL BLOQUE PATRIMONIAL**

**(Propuesta de modificación del 14 de octubre de 2019; sujeto a aprobación de las Juntas Generales de Accionistas de las Sociedades Participantes)**

**RELACIÓN DE ACTIVOS (al 30 de setiembre de 2019):**

<b>EDIFICIO</b>	<b>UBICACIÓN</b>	<b>INMUEBLES *</b>	<b>VALOR EN LIBROS (al 30 de septiembre de 2019)</b>
Real Uno (unidades inmobiliarias que lo conforman) *	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 123, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.	Se detallan en el <b>Anexo 2</b>	S/ 52'313,012.00
Real Tres (unidades inmobiliarias que lo conforman) *	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 155, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.		S/ 57'278,403.00
Real Cinco (unidades inmobiliarias que lo conforman) *	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 110, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.		S/ 38'893,078.00
Real Seis (unidades inmobiliarias que lo conforman) *	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 140, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.		S/ 45'436,040.00
Real Diez (unidades inmobiliarias que lo conforman) *	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 103, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.		S/ 49'786,695.00
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>			<b>S/ 243'707,228.00</b>

(\*) Se deja constancia de que los activos que forman parte del Bloque Patrimonial, listados anteriormente, se encuentran bajo dominio fiduciario de BBVA Sociedad Titulizadora S.A.A., en virtud del Acto Constitutivo de Fideicomiso de Titulización y Contrato Marco de Emisión de Bonos de Titulización suscrito entre ICSAA, como originador, y BBVA Sociedad Titulizadora S.A.A., como fiduciario y representante de los fideicomisarios, con fecha 22 de junio de 2017, en el marco del "Programa de Bonos de Titulización ICSAA – Centro Empresarial San Isidro"; según este ha venido siendo modificado de tiempo en tiempo.

Conforme al Proyecto, la transferencia de estos activos a favor de CRI, como parte del Bloque Patrimonial, requerirá que, de forma previa o simultánea a la entrada en vigencia de la reorganización simple prevista en el Proyecto, BBVA Sociedad Titulizadora S.A.A., en su calidad de fiduciario, los restituya a favor de ICSAA (o se realice algún otro acto de efectos análogos), de modo tal que queden transferidos a favor de CRI al entrar en vigencia la reorganización simple.

**RELACIÓN DE PASIVOS (al 30 de setiembre de 2019):**

- Provisión de impuesto diferido.

S/ 47'493,225.86

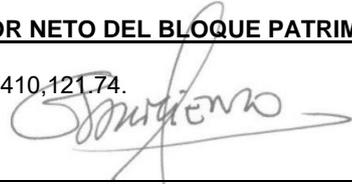
- Deuda financiera correspondiente a la primera y segunda emisión del "Programa de Bonos de Titulización ICSSA – Centro Empresarial San Isidro". \*\* S/ 170'803,880.40

**TOTAL DE PASIVOS** S/ 218'297,106.26

(\*\*) En mérito a la recepción del Bloque Patrimonial, CRI deberá asumir la posición de Originador conforme al Acto Constitutivo de Fideicomiso de Titulización y Contrato Marco de Emisión de Bonos de Titulización de fecha 22 de junio de 2017.

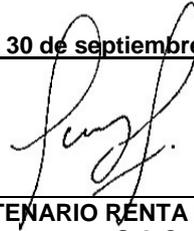
**VALOR NETO DEL BLOQUE PATRIMONIAL (actualizado al 30 de septiembre de 2019):**

S/ 25'410,121.74.



**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**

Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General



**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA  
S.A.C.**

Carlos Alberto Conroy Ferreccio  
Gerente General