

Memoria Anual 2014

Inversiones Centenario S.A.A.



ÍNDICE

PARTE I

- Centenario y sus negocios
- Urbanizaciones
- Oficinas
- Centros comerciales
- Lotes industriales
- Banco de tierras
- Casas y departamentos
- Análisis de los principales resultados consolidados
- Financiamiento
- Nuestro equipo
- Nuestros valores
- Nuestro compromiso

PARTE II

- La economía en el 2014
- El sector inmobiliario durante el 2014
- Nuestra empresa
- Estructura de la propiedad
- Valores emitidos
- Relación económica con otras empresas
- Vínculos con el Estado
- Procesos legales
- Grupo económico
- Organización

PARTE III

- Estados financieros auditados

PARTE IV

- Información sobre el cumplimiento de los principios de buen gobierno corporativo

PARTE I

Centenario y sus negocios

Somos una de las empresas con el portafolio de negocios inmobiliarios más diversificado del Perú, operando tanto en la ciudad de Lima como en diversas provincias, con más de 80 años de experiencia.

Las principales actividades de Centenario incluyen el desarrollo y venta de lotes de habilitación urbana, el desarrollo, arrendamiento y administración de edificios de oficinas y de centros comerciales. Asimismo, en septiembre del 2014 iniciamos operaciones en nuestra División de Lotes Industriales gracias a la obtención de zonificación en el distrito de Lurín a través de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (Prinsur S.A.).

Centenario posee el 77.5% de uno de los bancos de tierras industriales más grandes del Perú, a través de Prinsur S.A. Este terreno se encuentra estratégicamente ubicado en el distrito de Lurín (al sur de Lima) y comprende 980 hectáreas aproximadamente, de las cuales 340 hectáreas serán usadas para negocios de venta y renta industrial.

En septiembre del 2014, la Municipalidad de Lima aprobó la zonificación industrial en Lurín, lo que permitirá a Centenario mejorar el desarrollo de sus negocios inmobiliarios de venta y renta. El "master plan" de los terrenos que pertenecen a Prinsur S.A. incluye desarrollo residencial, comercial e industrial, así como áreas para parques, instituciones educativas y de salud, entre otros servicios.

Nuestro primer objetivo es continuar creciendo de manera sostenible y rentable, consolidando así nuestra posición en el sector de bienes raíces a través del desarrollo de nuestro portafolio de negocios en las ciudades de más rápido crecimiento en el país.

Actualmente, tenemos S/. 3,402 millones en activos. Los inmuebles que componen el 69% de nuestros activos se encuentran en las mejores ubicaciones de cada una de las localidades donde operamos, tanto en sus áreas consolidadas como en aquellas de expansión urbana.

El 30% de nuestros activos (S/. 1,014 millones) corresponde a nuestro banco de tierras. La reserva de tierras de Centenario, tanto en Lima como en las principales ciudades de la costa, nos permitirá sostener el crecimiento de m² arrendables en nuestra división de oficinas y centros comerciales, así como acrecentar el número de lotes de habilitación urbana e industriales entregados anualmente. Las 980 hectáreas que tenemos en Lurín a través de la empresa Prinsur S.A. nos permitirán ampliar la duración de nuestro banco de tierras para el negocio de lotes industriales, comerciales, residenciales y para otros usos de servicios complementarios como centros educativos, administrativos o religiosos.

En base al crecimiento de nuestro portafolio, el EBITDA consolidado de Centenario se incrementó en S/. 136 millones, de S/. 173 millones (2013) a S/. 309 millones (2014), lo que equivale al 79%, debido principalmente a:

- El EBITDA de la División de Urbanizaciones en el 2014 fue de S/. 150 millones (aumentó en S/. 40 millones con respecto al año 2013), por mayor entrega de lotes (129 lotes más que el 2013).
- Se inició la operación de la División de Lotes Industriales y obtuvimos en el 2014 S/. 82 millones de EBITDA en etapa de pre-venta.

- La División de Centros Comerciales, por su parte, después de haber sido incorporada en nuestro portafolio en junio del 2013, cumplió su primer año fiscal cerrando con S/. 19 millones de EBITDA (se incrementó en S/. 9 millones con respecto al año 2013).
- Por otro lado, la División de Oficinas, dentro de su plan de expansión, inició operaciones de la Torre Real Ocho en agosto del 2014 con el 100% de ocupación y una colocación comercial exitosa antes de terminada su construcción. Al cierre del 2014 esta división generó S/. 35 millones de EBITDA (aumentó en S/. 6 millones con respecto al año 2013). Incluyendo la nueva Torre Real 8, el área arrendable total al cierre del 2014 fue de 74,000 m2 para oficinas “prime” y B+.
- Asimismo, a través de nuestras inversiones asociadas en las empresas Paz Centenario S.A. y Villa Club S.A. construimos y vendimos departamentos y casas. Éstas generaron valor al cierre del 2014 por S/. 22 millones de EBITDA.

Producto de la venta financiada de lotes de terreno, administramos documentos por cobrar que al cierre del año 2014 suman S/. 476 millones, e incluyen: cuentas por cobrar por S/. 294 millones y los intereses diferidos y anticipos de clientes que suman S/. 182 millones, los que se reconocerán como ingresos y se cargarán a cuentas por cobrar en los estados financieros cuando se haga la entrega física del bien terminado. Gracias a la experiencia lograda a través de los años, esta cartera es manejada de manera eficiente. Vendemos a plazos con la posibilidad de brindar financiamiento directo hasta en 108 meses.

Durante el 2014, se reperfiló la deuda financiera que comprendía en parte un préstamo puente de US\$ 160 millones por un préstamo sindicado por US\$ 200 millones con el Banco Itaú BBA como “Mandated lead arranger” y la participación de seis bancos con operaciones en el mercado local e internacional. Esto mejoró la duración promedio de la deuda financiera de 2.7 años (2013) a 3.6 años (2014).

En Centenario, estamos convencidos de que el factor humano es lo que nos hace crecer como organización y nos diferencia en el mercado. Es por ello que estamos por tercera vez consecutiva en el ranking del premio “Great Place to Work”, y en el 2014 figuramos entre las diez mejores empresas para trabajar en el Ranking de Empresas entre 251 y 1,000 colaboradores.

Urbanizaciones

El negocio de habilitación urbana está orientado a cubrir la demanda insatisfecha de vivienda que existe en las principales ciudades del Perú, enfocándonos principalmente en los sectores socioeconómicos B y C. Durante los últimos años, el mercado de venta de lotes ha crecido rápidamente, debido al aumento del poder adquisitivo de la clase media y a la rápida alza de precios de la tierra en el Perú.

El negocio de desarrollo de urbanizaciones es un mercado con pocos competidores, ya que es preciso contar con suficiente capital de trabajo en un inicio para adquirir una gran área de terreno y posteriormente esperar varios meses mientras se hacen las gestiones de saneamiento y se consiguen todos los permisos y requisitos que permitan empezar a desarrollarlo, tales como: zonificación, agua, desagüe, energía eléctrica, etc.

Actualmente, existen cuatro competidores consolidados que han venido desarrollando este tipo de urbanizaciones. Lamentablemente, existe también la competencia informal, que consigue o se apodera de una parcela de tierra, la subdivide y la vende en pedazos, dejándole al propietario toda responsabilidad de gestión de saneamiento, lo que finalmente se refleja en un mayor costo para éste y para el Estado.

Centenario cuenta con más de 80 años de experiencia y tiene una de las mayores participaciones en el mercado de habilitación de lotes urbanos a nivel nacional. Nuestro producto incluye instalaciones de agua, desagüe, electricidad, pistas, veredas, parques y zonas de recreación. Asimismo, tenemos un banco de tierras que nos da el soporte para desarrollar proyectos por los próximos cinco años.

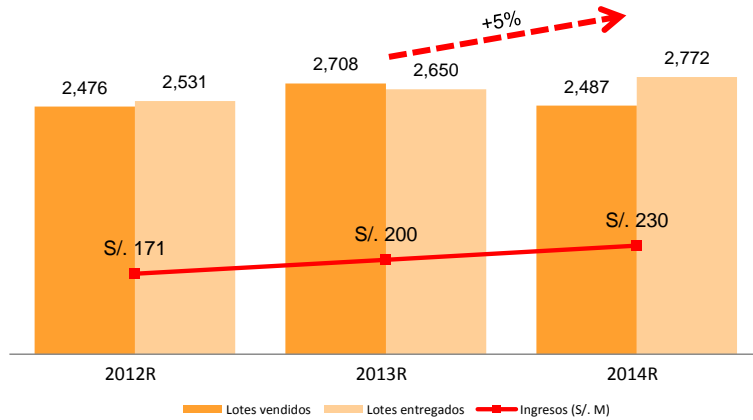
Nuestra estrategia se basa en desarrollar urbanizaciones en ciudades con alto potencial de crecimiento, anticipándonos a nuestros competidores adquiriendo extensos paños de tierra al menos cuatro años antes de iniciar el desarrollo de la urbanización. El enfoque a largo plazo es lo que nos permite tener una ventaja competitiva significativa.

Actualmente, nuestros 17 proyectos en ejecución están presentes en:

	Zonas/ Distritos	Proyectos
Provincias	Ica	El Haras, El Oasis
	Chiclayo	Los Nogales, Los Sauces, Villa Los Sauces
	Chimbote	Alta Vista
	Piura	Las Palmeras
	Tacna	El Olivar
	Trujillo	La Estancia, Altos del Valle
	Huancayo	Altos La Merced
Lima	Carabaylo	Esmeralda, Valle Hermoso, San Pedro, Santa María, La Planicie, Las Campiñas

En el año 2014 entregamos a nuestros clientes 2,772 lotes equivalentes a 325,788 m² de habilitación urbana por un valor aproximado de S/. 230 millones.

Ingresos - Lotes entregados y vendidos

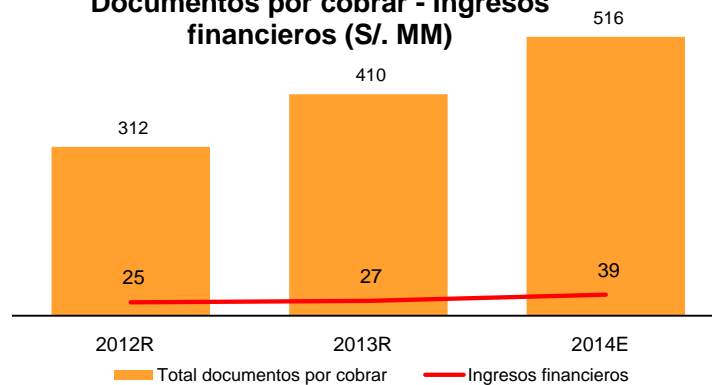


	2012R	2013R	2014R
Lotes vendidos	2,476	2,708	2,487
Lotes entregados	2,531	2,650	2,772
Ingresos (S/. M)	171	200	230

Del total de 2,772 lotes entregados, 1,600 fueron en Lima y 1,172 en provincias, lo que representa el 57% y el 43% respectivamente. Por otro lado, los ingresos totales en el 2014 fueron de S/.230 millones (15% más que en el 2013), de los cuales S/. 160 millones fueron en Lima y S/.70 millones en provincias, lo que representa el 70% y el 30% respectivamente.

Para el año 2015 se estima que el 71% de las entregas totales en m2 se dé en provincias debido a que tenemos más terrenos al interior del país.

Documentos por cobrar - Ingresos financieros (S/. MM)



	2012R	2013R	2014E
Cuentas por cobrar	153	210	294
Intereses diferidos	108	148	182
Anticipo de clientes	52	52	40
Total documentos por cobrar	312	410	516
Ingresos financieros	25	27	39

Cabe resaltar que la característica principal de nuestro producto es el financiamiento directo, con cuotas mensuales hasta por 108 meses.

Una vez que las urbanizaciones están listas para entregar (terminados todos los trabajos de habilitación) procedemos a comunicar a nuestros clientes que pueden recibir sus lotes, siempre y cuando se encuentren al día en sus pagos. El título de propiedad es transferido solamente si la totalidad de las cuotas ya han sido canceladas.

Al cierre del 2014, nuestros documentos por cobrar ascienden a S/. 476 millones. De este total, se registran como cuentas por cobrar S/. 294 millones; y los intereses diferidos y anticipos de clientes que suman S/. 222 millones se reconocerán como ingresos y se cargarán a cuentas por cobrar en los estados financieros cuando se concluyan los trabajos de urbanización y se haga la entrega física del bien.

En el 2014, los ingresos financieros por venta de lotes a largo plazo fueron de S/. 39 millones (33% más que el año 2013), y para el 2015 se espera alcanzar S/. 58 millones (52% más que el año 2014).

○ **Oficinas**

Centenario desarrolla y opera un importante portafolio de edificios de oficinas “prime” ubicados en los distritos de San Isidro y Santiago de Surco, en Lima. Dicho portafolio comprende tres complejos que incluyen el arrendamiento de oficinas, locales comerciales y estacionamientos, los que además de su extraordinaria ubicación están diseñados con los más altos estándares con miras a afianzar una propuesta inmobiliaria integral, moderna, eficiente, segura y sostenible con el medio ambiente, posicionando a Centenario como una marca consolidada en el mercado de oficinas “prime”.

En San Isidro, gestionamos las torres de oficinas del Centro Camino Real y del Centro Empresarial Real, el primer y más importante centro empresarial del Perú. Por otra parte, en Santiago de Surco, gestionamos el Centro de Negocios Cronos, el primer complejo de oficinas clase A+ y el de mayor trascendencia en la zona este de la ciudad.

El enfoque de la división de oficinas está orientado a incrementar el valor de sus activos en el largo plazo, al brindar a sus clientes un eficiente servicio y una vocación por exceder el cumplimiento de sus expectativas. Además, a través de su subsidiaria Inversiones Nueva Metrópoli S.A. brinda directamente el servicio de administración de inmuebles a todos los edificios en los que participa como propietaria, lo que permite estar más cerca de los clientes y responder con mayor rapidez a sus necesidades.

Nuestro portafolio de oficinas está conformado según el siguiente detalle:

En San Isidro (zona Golf) tenemos 57,571 m² de área arrendable ubicados en el Centro Empresarial Real y en el Centro Camino Real.

Centenario posee en el Centro Empresarial Real1 41,826 m² y administra 16,420 m² de terceros. Este complejo de oficinas es cerrado y comprende edificios de oficinas “prime”, un hotel cinco estrellas, accesos privados, áreas comunes y un centro de seguridad centralizada. Consta de nueve torres de oficinas: Real Uno, Real Tres, Real Cuatro, Real Cinco, Real Seis, Real Siete, Real Ocho, Real Diez y Real Doce.

La torre Real Ocho comenzó a operar en agosto de 2014 y tiene en total de 15,775 m² de área arrendable. Centenario posee 10,661 m² y administra 5,115 m², con 100% de ocupación y renta promedio superior al mercado (US\$ 23 por m²). Es un edificio de oficinas prime A+, que cuenta con los más altos estándares internacionales, de diseño, seguridad y sostenibilidad.

Con este nuevo edificio, el Centro Empresarial Real continúa afianzándose como el principal centro empresarial del país con 60,365 m² de área de oficinas. En él se encuentran 81 empresas del más alto prestigio, en la ubicación más exclusiva de San Isidro.

En el Centro Camino Real —que comprende tres torres de oficinas: Torre El Pilar, Torre Central, Torre Real— tenemos 15,748m² y además administramos 11,751 m² de terceros.

Dentro de estas tres torres se están realizando trabajos para actualizar sus sistemas y equipamiento de acuerdo a los estándares de modernidad, potenciando su ventajosa ubicación en San Isidro. En ese sentido, se prepara un ambicioso plan de mejoramiento para todos los edificios.

En Surco (zona Nuevo Este), tenemos el Centro de Negocios Cronos, el complejo de oficinas más grande de la zona. Se trata de cuatro torres de nueve pisos cada una. Centenario es dueña de 16,487 m² de área de oficinas, así como de locales comerciales y más de 504 estacionamientos. Al mismo tiempo administramos 7,492 m² de terceros. Este complejo creó el nuevo estándar de oficinas “prime” en esa parte de la ciudad.

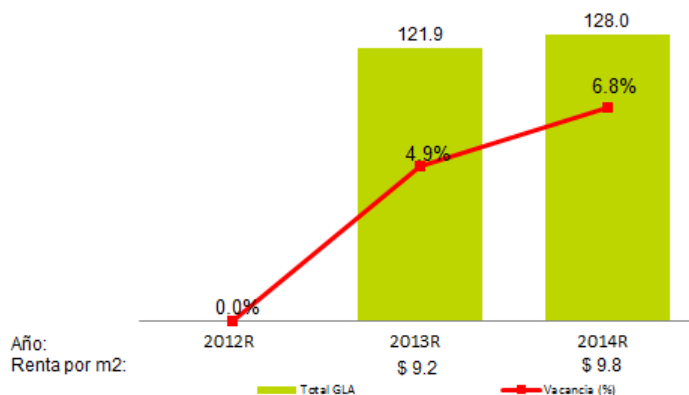
Los complejos de edificios de oficinas de Centenario permiten ofrecer a sus clientes espacios flexibles que se adaptan a sus necesidades. Además, poseen varios atributos que no siempre están disponibles en proyectos similares, como locales comerciales, playas de estacionamiento, auditorios, accesos privados, áreas verdes, cuartos de vigilancia centralizada, entre otros servicios.

Centenario tiene un plan de mejora para proveer a sus clientes de espacios modernos, seguros y amigables con el medio ambiente. A su vez, invierte en sus edificios para mantenerlos en línea con los estándares internacionales, de manera que sean lo más eficientes posible, incluso a través de la certificación LEED (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental, por sus siglas en inglés). Por ejemplo, el edificio Real Diez es el primero en el Perú en obtener la certificación LEED Silver para edificios existentes que ya vienen operando, el edificio Real Seis cuenta con el techo verde más grande en el Perú, con una superficie de 1,200 m², y el edificio Real Once posee un jardín vertical con una superficie de 1,800 m².

- **Centros comerciales**

Al 2014, Centenario cumplió el primer año fiscal de operación en el negocio de Centros comerciales. En ese sentido se reorganizó la división para que se desempeñe con mayor eficiencia e incorpore las buenas prácticas de Centenario a sus operaciones cotidianas.

GLA - miles por m2



	2012R	2013R	2014R
Total GLA	-	121.9	128.0
Vacancia (%)	0.0%	4.9%	6.8%

La División de Centros Comerciales posee un total de 127,996 m² de área arrendable. Al 2014, las ventas fueron de S/. 835 millones y tuvimos 47 millones de visitas en el año. Nuestro portafolio de centros comerciales está conformado por:

- Minka, “La Primera Ciudad Comercial del Perú”: Al 2014 posee un área arrendable de 51,883 m². Asimismo, las ventas del año fueron de S/. 376 millones y generó visitas de unas 20 millones personas.
- Plaza de la Luna: Ubicado estratégicamente en una de las vías principales de la ciudad de Piura, al 2014 tiene un área arrendable de 13,074 m². Las ventas fueron de S/. 51 millones y recibimos a 4 millones de visitantes.
- Plaza del Sol Ica: Está situado estratégicamente en el corazón de una zona con alto nivel comercial muy cerca de la Plaza de Armas. Contamos con un área arrendable de 19,912 m². Asimismo, las ventas del año 2014 fueron de S/. 173 millones y generó 8 millones de visitas.
- Plaza del Sol Huacho: Es el primer y único centro comercial del Norte Chico. Se encuentra estratégicamente en el malecón Roca, a tres cuadras de la Plaza de Armas, y ofrece una exclusiva vista al mar y a la playa de Huacho. Cuenta con un área arrendable de 26,960 m². Al 2014 vendió S/. 123 millones y tuvo 7 millones de visitas.
- Plaza del Sol Piura: Está ubicado en el corazón de la zona monumental del Centro Histórico, a 30 metros de la Plaza de Armas. Contamos con un área arrendable de 14,958 m². Tuvimos ventas por un total de S/. 107 millones y recibimos a más de 8 millones de visitantes en el 2014.

- Strip Center Atelier: Situado estratégicamente en el distrito de Barranco, cerca de la plaza principal, cuenta con un área arrendable de 1,211 m². Nuestras ventas en el 2014 fueron de S/. 5 millones.

Por otro lado, con la finalidad de brindar un mejor servicio a nuestros clientes durante el año se invirtió en mejorar la infraestructura de los centros comerciales en operación y exteriores por un total de S/. 5.5 millones.

Nuestra estrategia de crecimiento es aumentar los ingresos a partir de la generación de mayores m² arrendables en los centros comerciales existentes, así como desarrollar nuevos proyectos ubicados en zonas estratégicas que ya son de nuestra propiedad.

Nuevos clientes

Se firmó contrato con el supermercado Metro, que iniciará operaciones en Minka en el cuarto trimestre del 2015 con un área arrendable total de 4,510 m² por un plazo de 30 años. De esta manera complementamos allí nuestra diversificada oferta de tipos de tiendas.

Por otro lado, el gimnasio Bodytech entrará a operar en el segundo semestre del 2015 en Plaza de la Luna Piura con un área arrendable de 827 m² por un plazo de 10 años, lo que generará mayor tráfico dentro del centro comercial.

Nuevos proyectos

Entre nuestros planes está relanzar el Centro Comercial Camino Real, luego de haber adquirido una gran cantidad de sus locales comerciales, enfocándolo a un público de alto nivel socio-económico. Para ello ya se presentó el anteproyecto a la Municipalidad de San Isidro en vistas a su aprobación, se contrató al Arquitecto Fernando Teruya para el desarrollo del proyecto y se está avanzando con los estudios y el expediente técnico correspondientes.

o Lotes industriales

Siguiendo con su plan de crecimiento y diversificación, en el 2014 Centenario inició operaciones en el negocio de venta de lotes industriales gracias a la obtención de la zonificación industrial después de 16 años de la adquisición de 980 hectáreas en Lurín.

Centenario posee el 77.5% de uno de los bancos de tierras industriales más grandes del Perú, a través de Prinsur S.A. Estos inmuebles se encuentran estratégicamente ubicados en el distrito de Lurín (en el sur de Lima) y comprenden 980 hectáreas, de las cuales aproximadamente 300 hectáreas serán usadas para negocios de venta y renta industrial.

En septiembre del 2014, la Municipalidad de Lima aprobó la zonificación industrial en Lurín, y esto permitirá a Centenario mejorar el desarrollo de los negocios inmobiliarios de venta y renta. El “master plan” de los terrenos que pertenecen a Prinsur S.A. contempla el desarrollo de una ciudad industrial de manera integral con áreas libres, zonas comerciales y áreas residenciales cercanas.

Nuestros principales clientes son empresas almaceneras, logísticas y fábricas de plásticos y pinturas, entre otras.

Al cierre del 2014, tuvimos una preventa de 64 hectáreas. Con la nueva zonificación se espera mejorar los resultados para el próximo año, con el objetivo de ir vendiendo o

alquilando progresivamente, durante 7 años, alrededor de 300 hectáreas para uso industrial.

○ **Banco de tierras**

Al cierre del 2014, Centenario cuenta con S/. 3,402 millones de activos totales, de los cuales aproximadamente el 73% (S/. 2,335 millones) corresponde a inversiones inmobiliarias. Del total de estas últimas, S/. 1,014 millones son activos inmobiliarios no operativos.

Activos No Operativos	(S/. M)	(Has)	Proyección
Lotes Residenciales	414	683	5 años
Lotes Industriales - Prinsur	322	980	8 años
Oficinas	201	2	4 años
Centros Comerciales	77	3	5 años
Total	1,014	1,668	

Nuestro banco de tierras es la base principal para el desarrollo de nuestros planes de expansión futuros, los que nos permitirán incrementar en los siguientes años el total de área arrendable en nuestra división de oficinas y centros comerciales, así como aumentar el número de lotes de habilitación urbana e industriales entregados anualmente.

Nuestra reserva de tierras para la división de urbanizaciones incluye 141 hectáreas disponibles en el norte de Lima, en el distrito de Carabaylo, las mismas que serán desarrolladas y vendidas en los próximos cinco años. Tenemos, además, 35 hectáreas en la zona este de Lima, donde planeamos desarrollar un proyecto de urbanización dirigido al segmento de clase media de la capital, Mientras en las ciudades más importantes de provincias nuestra reserva de tierras es de aproximadamente 507 hectáreas.

Para la nueva división de lotes industriales, tenemos 980 hectáreas ubicadas el distrito de Lurín, lo que nos convertirá en uno de los principales actores del gradual proceso de expansión urbana de la capital. El 35% de éstas serán destinadas al uso industrial; la diferencia se orientará a zonas comerciales, residenciales y otros usos, como se muestra en el siguiente cuadro:

Uso de banco de tierras - Prinsur	(has)
Industrial	340
Residencial	270
Comercial	16
Otros usos	240
Conexiones, pistas	114
Total	980

Nuestro banco de tierras cuenta, además, con 2 hectáreas para la división de oficinas, las mismas que están ubicadas dentro del complejo del Centro Empresarial Real y sus alrededores, así como en Surco, lo que nos permite asegurar nuestros planes de expansión para los próximos cuatro años.

Además del proyecto de relanzamiento del Centro Comercial Camino Real, la división de Centros Comerciales cuenta con aproximadamente 3 hectáreas para expandir los cinco

centros comerciales que operan actualmente. Ello nos permitirá generar valor adicional sobre las rentas actuales de la compañía.

Durante los próximos años nuestros esfuerzos estarán concentrados principalmente en generar valor sobre nuestro actual portafolio de activos inmobiliarios no operativos.

- **Casas y departamentos**

A través de nuestras inversiones asociadas en las empresas Paz Centenario S.A. y Villa Club S.A. desarrollamos y vendemos departamentos y casas, respectivamente.

Paz Centenario S.A. es una asociación de Inversiones Centenario S.A.A. con la empresa chilena Paz Corp. S.A. A través de ésta ideamos proyectos de condominios residenciales dirigidos al sector socioeconómico B. El proceso incluye la compra de tierra, el diseño, el desarrollo y la venta de departamentos.

- **Análisis de los principales resultados consolidados**

Estado de Situación Financiera
Inversiones Centenario S.A.A y Subsidiarias
(En miles de Nuevos Soles)

	2014	2013	Variación S./000
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	112,938	36,740	76,198
Cuentas por cobrar comerciales, neto	111,704	58,072	53,632
Otras cuentas por cobrar	22,085	15,933	6,152
Inventarios, neto	164,351	177,142	-12,791
Gastos pagados por anticipado	1,867	2,496	-629
Total activo corriente	412,945	290,383	122,562
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales, neto	190,722	152,118	38,604
Otras cuentas por cobrar	29,275	20,792	8,483
Inversiones financieras disponibles para la venta	272,450	4,150	268,300
Inversiones en asociadas y negocios en conjunto	136,018	158,727	-22,709
Propiedades de inversión	2,334,856	2,185,329	149,527
Propiedades y equipo, neto	22,180	22,509	-329
Activos intangibles, neto	3,442	2,084	1,358
Total activo no corriente	2,988,943	2,545,709	443,234
Total activo	3,401,888	2,836,092	565,796
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	257,841	629,698	-371,857
Cuentas por pagar comerciales	43,908	68,788	-24,880
Pasivo por impuesto a las ganancias	25,524	8,637	16,887
Otras cuentas por pagar	68,265	92,874	-24,609
Total pasivo corriente	395,538	799,997	-404,459
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	1,018,248	381,779	636,469
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	498,019	445,710	52,309
Otras cuentas por pagar a largo plazo	2,805	3,558	-753
Total pasivo no corriente	1,519,072	831,047	688,025
Total pasivo	1,914,610	1,631,044	283,566
Patrimonio neto			
Capital emitido	200,000	200,000	-
Otras reservas de capital	40,055	40,035	20
Otras reservas de patrimonio	101,310	347	100,963
Resultados acumulados	1,005,560	857,419	148,141
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la controladora	1,346,925	1,097,801	249,124
Patrimonio no controlante	140,352	107,247	33,105
Total patrimonio neto	1,487,277	1,205,048	282,229
Total pasivo y patrimonio neto	3,401,888	2,836,092	565,796

Análisis del estado de situación financiera consolidado

Al 31 de diciembre del 2014, el total de activos aumentó S/. 565,796 mil que representa el 20.3% de incremento.

Esta variación se debe a:

- Incremento de cuentas por cobrar comerciales (corriente y no corriente) por S/ 92,236 mil, relacionada principalmente al reconocimiento de las ventas de nuestras urbanizaciones.
- Incremento en inversiones financieras e inversiones en asociadas por S/.245,591 mil por el reconocimiento del valor patrimonial en las inversiones que tiene la Compañía en Enotria y Grupo Paz, la compra de 2,227,221 acciones de Hermes por la subsidiaria Interamerica de Comercio S.A. por un valor de S/.88,758 mil y por el reconocimiento a valor razonable de la inversión de las acciones en Hermes.
- Incremento en propiedades de inversión por S/. 149,527 mil principalmente compuesta por:
 - Compra de locales comerciales y oficinas por S/. 11,775 mil.
 - Revaluación de la inversión inmobiliaria por S/.165,930 mil.
 - Inversión en obra por S/. 41,765 mil.
 - Venta de 50 hectáreas en Lurín de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. por S/. 37,600 mil.
 - Transferencia a existencias por S/.45,802 mil.
 - Aporte por las acciones representativas del capital social de Inmobiliaria San Silvestre S.A., cuyo único activo era una propiedad de inversión ubicada en la ciudad de Lima, por S/.4,000 mil.
- Incremento en intangibles, debido principalmente a la inversión realizada para la implementación del sistema SAP y del Nuevo Sistema de Ventas (NSV) por S/.1,358 mil.

Al 31 de diciembre del 2014, el total de pasivos aumentó por S/. 283,566 mil equivalente al 17.55% con respecto al pasivo a diciembre 2013. Este incremento se explica por:

- Reducción del pasivo corriente debido al préstamo sindicado por US\$ 200 millones obtenido en diciembre, el cual permitió alargar el plazo de la duración de la deuda.
- Aumento de las obligaciones financieras por un total de S/.264,612 mil, debido principalmente a un efecto neto por la adquisición de obligaciones financieras por US\$ 132 millones y pagos por US\$ 36,073 mil y S/. 19,873 para el pago de la compra de terreno en Trujillo, la adquisición de Inmobiliaria San Silvestre S.A., pago de dividendos, compra de acciones de Hermes y para capital de trabajo.
- Disminución de las cuentas por pagar comerciales debido a la cancelación de los saldos pendientes de pago en la adquisición de terrenos en provincias.
- Incremento en el impuesto a la renta corriente, debido a un efecto neto entre el pago de los impuestos relacionados al ejercicio 2013 y la provisión del mismo por resultados 2014, principalmente por Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.
- Por acuerdo de la Junta General de Accionistas se acordó la distribución de dividendos por S/. 40 millones de los cuales se ha transferido a Cavali S/. 38,694 mil para el pago a los accionistas; asimismo, se ha pagado a SUNAT el 4.1% de la retención a los dividendos.
- Disminución de otras cuentas por pagar por S/. 24,609 mil principalmente por anticipos recibidos de clientes en las urbanizaciones Esmeralda 2 (S/.20,449 mil), Las

Palmeras 1 (S/.18,306 mil), Santa Maria 7 (S/.13,062 mil) y Valle Hermoso 1 (S/.14,777 mil); y por el pago de la compra de Inmobiliaria San Silvestre S.A.

Estado de Resultados Integrales
Inversiones Centenario S.A:A y Subsidiarias
(En miles de Nuevos Soles)

	2014	2013	Variación	
			S/000	%
Ingresos por venta de terrenos	319,451	200,351	119,100	59.4%
Costo de venta de terrenos	-157,557	-109,546	-48,011	43.8%
Margen por venta de terrenos	161,894	90,805	71,089	78.3%
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	69,008	60,597	8,411	13.9%
Ingreso por arrendamiento de centros comerciales	69,832	41,256	28,576	69.3%
Costo por arrendamiento de inmuebles y centros comerciales	-38,281	-31,926	-6,355	19.9%
Margen por arrendamiento	100,559	69,927	30,632	43.8%
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	165,930	178,542	-12,612	-7.1%
Ingresos y gastos operativos				
Gastos de administración	-69,227	-64,408	-4,819	7.5%
Gastos de ventas	-32,335	-22,213	-10,122	45.6%
Otros ingresos operativos	30,285	17,410	12,875	74.0%
Otros gastos operativos	-25,428	-10,502	-14,926	142.1%
Utilidad operativa	331,678	259,561	72,117	27.8%
Otros ingresos y gastos financieros				
Dividendos de inversiones financieras disponibles	15,360	978	14,382	1470.6%
Participación en los resultados de asociadas	8,831	28,509	-19,678	-69.0%
Utilidad por venta de inversiones financieras disponibles	-	21,184	-21,184	-100.0%
Utilidad por compra ventajosa de subsidiaria	-	21,865	-21,865	-100.0%
Ingresos financieros	47,087	29,097	17,990	61.8%
Gastos financieros	-60,961	-40,335	-20,626	51.1%
Diferencia en cambio, neta	-72,216	-43,220	-28,996	67.1%
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	269,779	277,639	-7,860	-2.8%
Impuesto a las ganancias	-45,157	-69,723	24,566	-35.2%
Interés minoritario	-36,459	-8,249	-28,210	342.0%
Utilidad neta	188,163	199,667	-11,504	-5.8%

Análisis del estado de resultados integrales consolidado

- Los ingresos totales al 31 de diciembre del 2014, aumentan en S/. 156,087 mil equivalente a un 51.6% con respecto al mismo periodo del 2013 y ello principalmente debido a un efecto neto de:
 - A diciembre 2014 se reconocieron los ingresos por la entrega de las urbanizaciones Esmeralda 2, Las Palmeras 1, Santa Maria 7 y Valle Hermoso 1, lo cual representaron un ingreso por S/. 156,122 mil, la venta de 64 hectáreas del terreno en Lurín por S/.88,829 mil.
 - Aumento en el ingreso de oficinas por S/. 8,411 mil debido a la incorporación del edificio Real Ocho, aumento de tarifas por renovaciones y ajustes de tarifas.
 - Aumento en ingreso de centros comerciales por S/. 28,576 mil por operación de todo el año 2014, mientras que en el 2013 fue de 7 meses.

- Los gastos operativos, de desarrollo, de comercialización, de administración y depreciación, al 31 de diciembre del 2014 aumentaron en S/. 14,941 mil con respecto a similar periodo del 2013 debido principalmente a:
 - Gastos de centros comerciales por S/.14,372 mil por operación completa en todo el 2014, debido a que la compra se realizó en junio del 2013.
 - Mayores gastos en publicidad por S/. 8,403 mil por generación de marca e impulso de las 3 divisiones en el 2014.

- Aumento en la utilidad operativa de S/. 72,117 mil o 27.78% se explica por:
 - El reconocimiento de mayores ingresos por urbanizaciones presupuestadas y no presupuestadas en el 2014.
 - Los ingresos de la división de Centros Comerciales operando el año completo.
 - Venta de lotes industriales a través de la subsidiaria Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.(Prinsur)
 - Al incremento de gastos operativos, de desarrollo, de comercialización y de administración.

- El aumento de ingresos financieros por S/. 17,990 mil se debe a un mayor reconocimiento de intereses devengados por las ventas a plazos de las etapas entregadas desde diciembre 2013 a diciembre 2014.
- Los gastos financieros se han incrementado en S/. 20,626 mil en comparación con similar periodo del año anterior, debido a mayores obligaciones financieras contraídas por la Compañía.
- Los otros ingresos y gastos han disminuido con relación al mismo periodo del año anterior debido a que en el 2013 se realizó la venta de acciones de Edelnor, reconociéndose el ingreso y el costo en ambas partidas, así como la ganancia de capital; por otro lado en el 2014 se firmó un contrato de permuta por ciertas oficinas por S/.6,402 mil, así como al reconocimiento del gasto por el ajuste del precio de compra (PPA) por la adquisición de Grupo Multimercados Zonales S.A. e Interamerica de Comercio S.A. por el importe neto de S/.4,904 mil.
- La utilidad neta a diciembre 2014 fue S/ 188,163 mil mientras que en el periodo de 2013 fue de S/. 199,667 mil.

Análisis de resultados por División

Los ingresos por ventas y por inversiones realizadas por Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias provienen en su totalidad de fuente local y se distribuyen entre sus diferentes divisiones de la siguiente manera:

Urbanizaciones

Al 31 de diciembre del 2014, la división de urbanizaciones registró ingresos totales de S/ 230.6 millones, lo que representó el 47% de los ingresos consolidados de la compañía en comparación con los S/. 200.4 millones (66.3% de los ingresos) del 2013. El aumento de los ingresos en S/ 30.2 millones, equivalente al 15.1%, se debió principalmente a la mayor entrega de lotes realizada durante el 2014.

Este año, se logró además un nuevo récord en ventas, alcanzando los S/.230.6 millones. El total de lotes entregados durante el 2014 fue de 2,772 superando en 4.9% los 2,643 lotes entregados en el 2013. El precio promedio por m² fue de S/.673 y S/.539 respectivamente. El tamaño promedio de nuestros lotes es de 118m².

El negocio de urbanizaciones se registra en dos momentos diferentes en nuestra contabilidad: primero con la firma de la minuta con los clientes, se genera el compromiso de pago por parte de ellos (nuestros lotes se venden financiados en cuotas mensuales las cuales pueden llegar hasta 108); cada cuota cancelada se registra como un ingreso a caja y como un anticipo. Y luego cuando se realiza la entrega del lote a nuestros clientes una vez finalizados los trabajos de urbanización (según las Normas Internacionales de Información Financiera) se puede registrar la venta en nuestros estados financieros. En ese momento se registra como venta el precio total del lote más los intereses devengados hasta esa fecha y, por otro lado, se registra el saldo de capital por pagar como cuentas por cobrar comerciales.

Durante el 2014 se firmaron minutas por 2,487 lotes a un precio promedio por m² de S/.669. Sin embargo, en el año 2013 se firmaron minutas por 2,709 lotes a un precio promedio por m² de S/.600.

Al cierre del año, la cartera de cuentas por cobrar de esta división fue de S/. 476.1 millones (US\$ 159.3 millones), monto mayor a los S/. 409.8 millones (aproximadamente US\$ 146.4. Millones) del cierre al 2013. De los US\$159.3 millones, US\$61 millones corresponden a intereses generados por las ventas. La tasa de intereses promedio por la venta de nuestros lotes es de 22% anual.

Oficinas

Al cierre del 2014, el total de m² arrendables fue de aproximadamente 74,060m², los cuales generaron ingresos por S/ 49.5 millones equivalente al 10.1% de los ingresos totales. Adicionalmente, la división de oficinas generó ingresos S/ 17.5 millones por el servicio de administración de inmuebles a través de la empresa Inversiones Nueva Metrópoli S.A.

Se incrementó el área arrendable debido a la incorporación del edificio Real Ocho en 10,661m². Los ingresos de la división en el 2014 fueron superiores por S/ 4.7 millones o 10.5% en comparación con el 2013. El incremento en los ingresos se debe principalmente al aumento de tarifas por renovaciones, ajustes en las tarifas y al impacto por el aumento del tipo de cambio.

El nivel de ocupación de las oficinas a diciembre del 2014 es de 95.6%, comparado con 99.6% del año 2013.

Centros Comerciales

Inversiones Centenario S.A.A. adquirió las empresas Multimercados Zonales S.A. y subsidiarias e Interamérica de Comercio S.A., en junio del 2013, iniciando la consolidación de sus resultados desde esa fecha.

La división de centros comerciales registró durante el 2014 ingresos por S/. 77.6 millones, representando el 15.8% de los ingresos totales generados en el año.

El área arrendable total de la división de centros comerciales es de aproximadamente 126,000 m², divididos en los centros comerciales descritos anteriormente. El porcentaje de vacancia al cierre del 2014 se incrementó aproximadamente 1.2%, de 5.64% en el 2013 (con un área arrendable de aproximadamente 120,000m²) a 6.8% en el 2014.

Lotes Industriales

Inversiones Centenario S.A.A., a través de su subsidiaria Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (Prinsur S.A.), comenzó la venta de lotes industriales en setiembre del 2014. Al cierre del 2014, registró ingresos por S/. 88.8 millones, representando el 18.1% de los ingresos totales generados en el año. Se vendieron lotes entre 10 mil m² y 164 mil m² que suman un total de 645 mil m².

Financiamiento

La deuda financiera al cierre del 2014 ascendió a S/. 1,289 millones, 27% más alta que en el 2013 (S/. 1,012 millones), debido principalmente al préstamo puente con el Banco Itaú BBA por US\$ 160 millones. De este modo, se reperfiló esta deuda bajo un préstamo sindicado por US\$ 200 millones con el mismo Banco como “Mandated lead arranger” y la participación de seis bancos con presencia en el mercado local e internacional.

Se obtuvo además otros créditos por US\$ 111 millones para realizar inversiones de largo plazo (compra de terrenos en provincias), para llevar a cabo trabajos de urbanización y para capital de trabajo principalmente.

La duración promedio de la deuda financiera fue de 3.6 años, mayor a la del 2013 (2.7 años), fundamentalmente por la renegociación del préstamo puente que se obtuvo a mitad del 2013 y vencía en noviembre del 2015, por un plazo de 7 años.

La deuda financiera consolidada se encuentra respaldada ampliamente con activos por más de US\$ 1,100 millones. Al 31 de diciembre del 2014 el ratio deuda financiera sobre total de activos fue de 38%.

El EBITDA ajustado generado en 2014 (S/. 309 millones) permitió una adecuada cobertura de los gastos financieros (S/. 61 millones); el índice ascendió a 5.1 veces.

Principales indicadores (2012 – 2014)

	2014	2013	2012
Índices de liquidez			
Prueba corriente	1.04	0.36	1.01
Prueba ácida	0.62	0.14	0.27
Índices de Gestión			
Margen bruto	0.57	0.53	0.61
Margen operativo	0.72	0.86	1.01
Índices de solvencia			
Endeudamiento patrimonial	1.05	1.08	0.51
Deuda Financiera / Total Activos	0.38	0.36	0.22
Índice de Rentabilidad			
Rentabilidad neta sobre patrimonio	0.14	0.18	0.21
Rentabilidad sobre ingresos	0.41	0.66	0.86

○ **Nuestro equipo**

En Centenario estamos convencidos de que el factor humano es lo que nos hace crecer como organización y nos diferencia en el mercado. Es por ello que por tercera vez consecutiva nos encontramos en el ranking del premio “Great Place to Work”, y en el 2014 figuramos entre las diez mejores empresas para trabajar en el Ranking de Empresas entre 251 y 1,000 colaboradores.

Este excelente resultado es una muestra más del interés que tuvimos en lograr la integración de todos los colaboradores después de la compra del negocio de centros comerciales, así como de la práctica constante de nuestros valores en el día a día: transparencia, trabajo en equipo, enfoque al cliente, compromiso y eficiencia.

Nos preocupamos por el desarrollo profesional y personal de nuestros colaboradores a través de la ejecución de diversos programas que potencian tanto las habilidades técnicas como las competencias requeridas para desempeñarse con éxito en la organización.

Asimismo, buscamos generar un equilibrio entre la vida personal y laboral de nuestro personal, ofreciéndoles beneficios diferenciados tanto para ellos como para su familia.

Al 31 de diciembre del 2014, Inversiones Centenario S.A.A. contaba con 282 colaboradores, 1222 más que el año 2013 debido principalmente al crecimiento por la adquisición del negocio de centros comerciales.

	2014 ¹	2013
Gerentes	10	10
Colaboradores	272	357
Practicantes	7	5

Visión

Desarrollar el mayor portafolio de negocios inmobiliarios diversificados del país con productos que generen soluciones trascendentes para nuestros clientes y mejor calidad para las ciudades.

○ Nuestros valores

Transparencia

Propugnamos y mantenemos un comportamiento honesto, íntegro y transparente en todas nuestras actividades y hacia todas las personas con las que nos relacionamos.

Compromiso

Perseveramos y entregamos todo nuestro esfuerzo y profesionalismo en cada una de las actividades y tareas que asumimos, comprometiéndonos con todos nuestros *stakeholders*.

Trabajo en equipo

Fomentamos la participación de todos los integrantes de la empresa y una colaboración efectiva alineada con un objetivo común.

Eficiencia

Maximizamos la calidad de nuestros resultados mediante la utilización óptima de nuestros recursos.

Enfoque al cliente

² En 2014 se trasladaron 104 colaboradores de la planilla de MZ a Centenario.

Dirigimos todas nuestras acciones a superar las expectativas de nuestros clientes.

○ **Nuestro compromiso**

El 2014 significó un año de oportunidades y retos en la gestión de la responsabilidad social de la empresa.

Como “Empresa Socialmente Responsable”, reconocida así por la organización Perú 2021, Centenario centró sus esfuerzos en seguir reforzando las relaciones con sus grupos de interés y, adicionalmente, generar nuevas iniciativas dirigidas a promover el desarrollo sostenible en el país.

De otro lado, en el 2014 Centenario publicó por segundo año consecutivo su “Reporte de sostenibilidad” —elaborado bajo la metodología del Global Reporting Initiative (GRI)—, logrando alcanzar el nivel de aplicación “A”.

Las principales áreas en las que Centenario ha orientado sus acciones de responsabilidad social empresarial durante el 2014 han sido las siguientes:

Ética empresarial

Centenario es una empresa que se rige en base a principios de ética empresarial y buen gobierno corporativo, ejerciendo un comportamiento ético, un compromiso anticorrupción y una competencia justa en su negocio.

Las buenas prácticas de gobierno corporativo que adopta giran en torno a la transparencia, la equidad y la rendición de cuentas a través de auditorías internas y externas. Al mismo tiempo desarrolla prácticas antimonopolio y promueve la competencia justa.

Igualmente previene la realización de actos de corrupción, fraude empresarial y lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo a través de la difusión y capacitación sobre estos temas entre sus colaboradores y clientes, quienes están obligados a cumplir dichas políticas en todos los lugares en los que opera la empresa.

Adicionalmente, se cuenta con un Manual de prevención del lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo, un Código de Ética y los “Principios, Políticas y Compromisos de Responsabilidad Social Empresarial”.

Calidad de vida en el trabajo

Un adecuado clima laboral y la promoción de los valores de colaboración y solidaridad de los trabajadores con la comunidad son fundamentales para la empresa.

En ese sentido, Centenario organiza diversas actividades para generar la integración de los colaboradores en acciones de apoyo a la comunidad.

En el 2014, un grupo participó en el evento de voluntariado corporativo realizado a favor de los alumnos del colegio estatal Juan Francisco de la Bodega y Quadra del Callao. En dicho evento, los voluntarios implementaron diversas áreas verdes en el colegio y fabricaron tachos elaborados con material reciclado, entre otros.

En el mes de diciembre se realizó la campaña “Apadrina a un niño en esta Navidad”, en la que se compartió una mañana navideña con los niños del Grupo Fundades.

De otra parte, se desarrollaron actividades promoviendo la participación de los colaboradores en acciones para la protección del medio ambiente. Así, se organizó el concurso “Mejorando el medio ambiente”, a través del cual se buscó propiciar las mejores prácticas ambientales en la oficina, en su casa y en su comunidad.

Cientes

– Clientes de oficinas

Centenario promueve de forma permanente el programa “Comprometidos con el medio ambiente”, iniciativa que impulsa el reciclaje de papel, suministros de impresión HP, botellas de plástico y envases Tetra Pak en sus sedes de San Isidro y Surco.

Para incentivar la participación de las empresas en este programa, Centenario realiza anualmente dos actividades de “Reciclatón”. Durante el 2014 se organizó la “Primera reciclatón interempresarial de botellas de plástico” y, posteriormente, la “Cuarta reciclatón interempresarial de papel”. De esta manera se logró colaborar con dos obras sociales. En el caso de las botellas de plástico, el material recolectado fue donado a ANIQUEM para el tratamiento de niños quemados, y en el caso del papel, fue donado a Fundades para el desarrollo de sesiones educativas con niños de escasos recursos.

– Clientes de urbanizaciones

Centenario realiza diversas actividades de integración con las familias que residen en los proyectos de urbanizaciones de la empresa.

En el 2014 se llevaron a cabo los “Talleres de construcción en la Urb. Santa María”, en los que se brindó a los clientes conocimientos técnicos para que puedan mejorar sus viviendas de forma práctica y sencilla.

Otra actividad fue la “Campaña de salud de despistaje de cáncer” en la Urb. Santa María, la Urb. Los Sauces y la Urb. Las Palmeras, dirigida a prevenir una vida saludable.

También se realizaron “Talleres artísticos para los niños y adolescentes de la Urb. Santa María” con el objetivo de fomentar el arte y la cultura como medio para favorecer la integración de las familias de la urbanización.

Proveedores

La selección y contratación de proveedores se basa en consideraciones referidas al cumplimiento de la legislación nacional, el cuidado del medio ambiente, la gestión ética y transparente y la seguridad y la salud en el trabajo, entre otras.

Medio ambiente

Centenario forma parte de diversas redes y gremios a nivel nacional e internacional que promueven prácticas sustentables en el diseño, construcción y operación de sus edificios.

La gestión medioambiental está enfocada en alcanzar la certificación LEED (Leadership in Energy and Environmental Design o Liderazgo en Diseño Ambiental y Energético) en todos los edificios de la empresa.

Además, Centenario participa permanentemente en “La hora del planeta” y en el programa “Comprometidos con el medio ambiente”. En ese sentido, en el 2014 Centenario logró el reconocimiento de Fundades por haber ocupado el segundo puesto en el ranking de empresas que más papel reciclaron durante la campaña “Recicla Más”.

Comunidad

Centenario tiene una participación activa en la comunidad, promoviendo el empleo y generando valor y desarrollo en las poblaciones ubicadas en el entorno de sus proyectos inmobiliarios.

Complementariamente, Centenario realiza acciones dirigidas a promover una mejor calidad de vida en la comunidad.

En el 2014, se desarrolló la campaña de “Lucha contra el trabajo infantil”, en apoyo al cumplimiento de los diez principios del Pacto Mundial. Esta campaña buscó sensibilizar a la población sobre la importancia de la educación de los niños y la erradicación del trabajo de menores.

Al mismo tiempo fomenta actividades con la comunidad dirigidas a promover una mejor calidad educativa. En esa línea se inscribe en el referido evento de voluntariado corporativo a favor del colegio estatal Juan Francisco de la Bodega y Quadra del Callao.

Gobierno y gremios empresariales

Centenario es miembro permanente de la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), de la Cámara de Comercio de Lima (CCL) y de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI Perú).

PARTE II

- La economía en el 2014

El PBI del Perú cerró el 2014 con un crecimiento del 2.7%, luego de haber tenido una tasa por encima del 5.8% por cuatro años consecutivos, de acuerdo a cifras oficiales del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP).

Para el 2015, el BCR estima un crecimiento de 4.8%, enfocado principalmente en los sectores no transables de la economía: construcción, comercio y servicios, que son los que liderarán la recuperación al ritmo de crecimiento de hace dos años, según el Ministerio de Economía y Finanzas.

Por otro lado, la inflación en el Perú cerró el 2014 en 3.2%, superando el rango meta fijado por el BCRP (entre 1% y 3%) y la tasa registrada en el 2013 (3%).

En el 2014, el tipo de cambio nominal de la moneda norteamericana con respecto al Nuevo Sol acumuló un aumento de 6.43%, cerrando el año con S/. 2.98. No obstante, en julio el tipo de cambio cayó por debajo de su récord mínimo en los últimos cinco años, en medio de una recuperación de la economía estadounidense que reforzó las apuestas de una eventual alza de sus tasas de interés.

- El sector inmobiliario durante el 2014

- Urbanizaciones

El mercado de urbanizaciones se caracteriza por altas barreras de entrada y de salida, carencia de servicios básicos en ciertas zonas del país, pocos competidores y clientes

con escaso acceso al crédito financiero. Frente a este contexto, tenemos una de las mayores participaciones del mercado a nivel nacional debido a que poseemos uno de los bancos de tierras más grandes del Perú y ofrecemos financiamiento directo a largo plazo por la venta de lotes.

El 2014 se caracterizó por un menor crecimiento en la venta de lotes en Lima, pero se fortaleció en provincias y se espera que para el 2015 continúe la misma tendencia debido principalmente al encarecimiento del metro cuadrado en la capital.

– Oficinas

Los precios de alquiler en el mercado de oficinas han venido incrementándose considerablemente en los últimos años debido a la mayor demanda por parte de las empresas. Por otro lado, este año el aumento de las rentas se ha moderado por la ampliación de la oferta, provocando que la tasa de vacancia para oficinas “prime” al cierre del 2014 sea de 6%. En los próximos años se espera que se duplique la oferta en este sector, lo que provocará un incremento en la tasa de vacancia. Asimismo, el nivel de precios debería de disminuir, como también la construcción de nuevos edificios con oficinas “prime”.

– Centros comerciales

Durante la última década, el dinamismo del sector retail ha sido impulsado por el incremento del nivel de consumo privado y la demanda interna, el incremento del empleo y de los ingresos de la población, y la aún baja penetración del sector en nuestro país en comparación con otros países de la región.

Se estima que durante el 2014 se invirtieron un total de US\$ 507 millones entre ampliaciones y nuevos proyectos en el mercado, de acuerdo a la Asociación de Centros Comerciales y de Entretenimiento en el Perú (ACCEP).

– Viviendas

Durante el 2014, la venta de nuevas viviendas en Lima ha mostrado una tendencia de crecimiento menor al 2013, debido a que el crédito hipotecario también continuó desacelerándose principalmente por la existencia de una gran población con empleo informal y que sin embargo tienen capacidad de pago, el fortalecimiento del dólar frente al sol las medidas regulatorias que entraron en vigencia en el 2013 y el aumento de la tasa de interés.

Nuestra Empresa

Datos de Interés

- Denominación social: Inversiones Centenario S.A.A.
- Tipo de sociedad: Sociedad Anónima Abierta
- RUC: 20101045995
- Clasificación industrial internacional uniforme (CIIU): 7010
- Dirección: Av. Víctor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, piso 1, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima
- Teléfono: 616-9000
- Fax: 616-9001
- Página web: www.centenario.com.pe
- Correo electrónico: postmast@centenario.com.pe

Objeto Social

El objeto social de Inversiones Centenario S.A.A. -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.

Procesos de Reorganización Societaria

Inversiones Centenario S.A.A. tiene sus orígenes en 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 N° 58398, que actualmente continúa en la partida electrónica N° 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Posteriormente, en 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. podemos mencionar la absorción, vía procesos de fusión simple, de la subsidiaria LISA en 1993; Inversiones Centro Real S.A. e Inversiones Playa Real en 1997; Promoción y Desarrollo de Inversiones S.A. en 2002; y Promotora San Pedro S.A.C., Promotora Santo Domingo S.A. e IDK S.A.C. en 2009.

Estructura de la Propiedad

El capital social creado, suscrito y pagado, al final del ejercicio 2014, asciende a S/. 200'000,000, representado por 200'000,000 de acciones comunes de un valor nominal de S/. 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas.

El 57.1% de la empresa pertenece a 2,365 accionistas, cada uno con menos del 5% del capital social. El principal accionista, Credicorp Ltd. posee el 15.691% del accionariado. Las acciones están distribuidas como se muestra en la siguiente tabla:

Accionista	Grupo económico	%	Nacionalidad
Credicorp Ltd.	31'381,187	15.691	Bermudeña
Atlantic Security Bank	21'367,767	10.683	Caimanés
Rosalina María A. Helguero Romero	11'599,247	5.799	Peruana
Rímac Internacional Cía. de Seguros	11'289,352	5.645	Peruana
Good Rate Corporation	10'155,525	5.078	Panameña
Otros 2365 accionistas	114'206,292	57.103	---
TOTAL		100.00	

Al 31 de diciembre del 2014, la composición accionaria con derecho a voto era la siguiente:

Tenencia	Nº de Accionistas	%
Menor al 1%	2,352	16.4
Entre 1% y 5%	13	40.7
Entre 5% y 10%	3	16.5
Mayor al 10%	2	26.4
TOTAL	2,370	100.0

Valores Emitidos

Acciones comunes de Inversiones Centenario S.A.A.

Las acciones representativas del capital social de la empresa 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 2014 se negociaron 932,461 acciones en 146 operaciones con una frecuencia de negociación del 25.79%.

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 2014, ésta se desarrolló como se muestra en el siguiente cuadro:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2014				Precio Promedio S/.
			Apertura S/.	Cierre S/.	Máxima S/.	Mínima S/.	
PEP728001004	INVCEC1	2014-01	6.05	6.00	6.10	6.00	6.00
PEP728001004	INVCEC1	2014-02	5.89	6.05	6.06	5.89	6.04
PEP728001004	INVCEC1	2014-03	6.05	6.00	6.05	5.99	6.00
PEP728001004	INVCEC1	2014-04	6.10	6.16	6.20	6.10	6.12
PEP728001004	INVCEC1	2014-05	6.16	6.50	6.50	6.00	6.19
PEP728001004	INVCEC1	2014-06	6.50	7.00	7.00	6.50	6.74
PEP728001004	INVCEC1	2014-07	7.00	6.95	7.00	6.95	6.99
PEP728001004	INVCEC1	2014-08	6.94	6.95	6.95	6.80	6.87
PEP728001004	INVCEC1	2014-09	6.95	7.00	7.00	6.95	7.00
PEP728001004	INVCEC1	2014-10	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
PEP728001004	INVCEC1	2014-11	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
PEP728001004	INVCEC1	2014-12	6.94	6.85	6.95	6.85	6.91

Relación Económica con otras Empresas

Con el correr de los años la compañía se ha asociado con diferentes empresas, a través de la creación de empresas subsidiarias y un contrato de consorcio, con la finalidad de desarrollar diversos proyectos vinculados a la actividad inmobiliaria:

Asociación o empresas	Socios	Participación Inversiones Centenario S.A.A.	Inicio y Objetivos
Centro Empresarial El Derby S.A.	Frontiers Industries Group Ltd.	51%	2007. Desarrollo del proyecto inmobiliario Centro de Negocios Cronos en el distrito de Surco.
Paz Centenario S.A.	Inversiones Paz Perú SpA	50%	2008. Desarrollo de proyectos de viviendas verticales en distintos distritos de Lima.
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	Proyectos Inmobiliarios Consultores S.A.C.	77.5%	1997. Ejecución progresiva de un proyecto de desarrollo urbano en el distrito de Lurín.
Inversiones Real Once S.A.	Negocios e Inmuebles S.A. Los Portales S.A.	28.5%	1996. Desarrollo del edificio de estacionamientos Real Once ubicado en el Centro Empresarial Real en el distrito de San Isidro. Hasta el 30/04/2012 este negocio se desarrolló a través de una Asociación en Participación.
Consortio "ICSG"	Inversiones San Gerardo S.A.C.	70%	2012. Presentación de una iniciativa privada a la Municipalidad de San Isidro para el desarrollo de una playa de estacionamiento subterránea en la zona de influencia del Centro Empresarial Real.
Multimercados Zonales S.A.	Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	99.9%	2013. Desarrollo y gestión del centro de abastos MINKA en la provincia constitucional del Callao, así como de centros

			comerciales en las ciudades de Ica y Piura
MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	Multimercados Zonales S.A.	4.9%	2013. Asociante en un contrato de Asociación en Participación destinado al desarrollo y gestión de un centro comercial en las ciudades de Huacho y Piura.
Interamérica de Comercio S.A.	Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	99.9%	2013. Desarrollo y gestión de centro comercial en la ciudad de Piura

Asimismo mantiene importantes inversiones en las siguientes empresas:

Empresa	Actividad	Participación Inversiones Centenario S.A.A.
Hermes Transportes Blindados S.A.	Custodia y transporte de valores	53.5%
Enotria S.A.	Actividades de impresión	48%
Cía. Universal Textil S.A.	Fabricación de textiles	5.63%

Vínculos con el Estado

Inversiones Centenario S.A.A. no mantiene ningún vínculo comercial con el Estado peruano. En su condición de sociedad anónima abierta, se encuentra bajo supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). Asimismo, presenta información ante dicha entidad y ante la Bolsa de Valores de Lima por tener sus acciones inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores administrado por la SMV. Adicionalmente, en su calidad de empresa inmobiliaria y de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo, la compañía reporta estos temas a la Dirección de la Unidad de Inteligencia Financiera, que actualmente se encuentra bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Procesos Legales

Dentro del curso normal de sus operaciones, Inversiones Centenario S.A.A. se ha constituido en parte de ciertos procesos legales referidos principalmente a la interposición de acciones judiciales contra adquirentes de terrenos que mantienen obligaciones pendientes de pago y formalización de transferencias de inmuebles. Asimismo, en el ámbito tributario se está dirimiendo a nivel municipal la clasificación de algunos inmuebles a efectos de determinar su correspondiente impuesto predial; cabe resaltar que a la fecha ya se ha obtenido pronunciamientos del Tribunal Fiscal en términos favorables a la posición legal asumida por la empresa. Además, en el Tribunal Fiscal se está revisando el recurso de apelación presentado por la empresa frente al reparo efectuado por la SUNAT respecto a la utilización del resultado por la diferencia en cambio en el cálculo del coeficiente para los pagos a cuenta del impuesto a la renta correspondientes al ejercicio 2010.

La compañía considera que ninguno de estos procesos en los que es parte pueden afectarla significativamente respecto a su nivel de activos, ni tener un impacto trascendente sobre los resultados de sus operaciones y su posición financiera.

Grupo Económico

Inversiones Centenario S.A.A. se dedica directa e indirectamente, a través de sus subsidiarias y de las alianzas estratégicas antes descritas, a la actividad inmobiliaria en Lima y provincias. Entre sus

actividades están: i) El desarrollo y la administración de edificios de oficinas, centros comerciales y otras propiedades de alquiler; ii) El desarrollo y la comercialización de inmuebles para la venta de viviendas; y, iii) La habilitación urbana, la comercialización y el financiamiento de terrenos en zonas de expansión urbana.

Inversiones Centenario S.A.A. es la principal empresa del grupo económico Centenario, conformado también, al 31 de diciembre de 2014, por las siguientes subsidiarias:

Centro Empresarial El Derby S.A.

Realiza inversiones en bienes muebles e inmuebles, así como actividades relacionadas. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa de 51%. N° de acciones (valor nominal S/. 1.00): 16'146,451.

Paz Centenario S.A.

Su objeto es la promoción, gestión y desarrollo de edificios de departamentos para vivienda. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa de 50%. N° de acciones (valor nominal S/. 1.00): 99'497,833.

Villa Club S.A.

Su actividad principal es el desarrollo de viviendas en extensión (casas) con destino habitacional, tales como condominios, clubes de viviendas, complejos habitacionales y cualquier otro similar, así como de ciudades satélites que agrupan viviendas en extensión e infraestructura urbana complementaria. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación indirecta de 33.33% a través de su subsidiaria Paz Centenario S.A. N° de acciones (valor nominal S/. 1.00): 59'209,656.

Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (Prinsur)

Su objeto es la compra, venta, permuta, usufructo, arrendamiento, subarrendamiento o cualquier otro acto jurídico referido a toda clase de inmuebles. Puede desarrollar dichas actividades respecto de sus propios proyectos de construcción o actuando como corredora. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa del 77.5%. N° de acciones (valor nominal S/. 1.00): 12'272,779.

Inversiones Nueva Metrópoli S.A.

Tiene como objeto social la administración de inmuebles propios o de terceros y el ofrecimiento de servicios de corretaje, gerencia, contables, tributarios, de cómputo, asistencia técnica, administrativa, financiera y legal. Actualmente administra los edificios de oficinas del Centro Empresarial Real, Centro Camino Real y Centro de Negocios Cronos. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa del 99.99%. N° de acciones (valor nominal S/. 1.00): 122,157.

Multimercados Zonales S.A.

Tiene como objeto social el arrendamiento de locales destinados a un centro de abastos modelo, el mismo que será operado por comerciantes mayoristas y minoristas en Lima y el Callao o en general en cualquier lugar del país. Puede también dedicarse al desarrollo de centros comerciales, desde su edificación hasta su puesta en marcha o gestión integral, lo que comprenderá la administración directa o indirecta, la asesoría y la operación de locales comerciales. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa del 99.999% e indirecta del 0.001%. N° de acciones (valor nominal S/. 1.00): 239'013,405.

MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.

Tiene como propósito exclusivo el dedicarse a la construcción, desarrollo y operación de centros comerciales en asociación en participación con el Fondo en Inversión en Bienes

Raíces Larraín Vial – Colliers. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa del 4.20% e indirecta del 95.80%. N° de acciones (valor nominal S/. 1.00): 81'340,430.

Interamérica de Comercio S.A.

Puede dedicarse al desarrollo de centros comerciales, desde su edificación hasta su puesta en marcha, o a la gestión integral de los mismos y a la operación de locales comerciales. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa del 99.999996% e indirecta de 0.000004%. N° de acciones (valor nominal S/. 1.00): 27'803,094.

Cosmosan Anstalt

Su objeto es realizar inversiones y administrar toda clase de bienes, poseer acciones o toda clase de derechos, al efectuar negocios afines. Sociedad constituida en Liechtenstein. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa del 100%.

Organización

Directorio

El Directorio fue elegido por la Junta Obligatoria Anual de Accionistas del 2 de abril del 2012 por un plazo de tres años.

Nombre	Cargo	Vinculación
Juan Carlos Verme Giannoni	Presidente	Grupo Crédito
Dionisio Romero Paoletti	Vicepresidente	Grupo Romero
Edgardo Arboccó Valderrama	Director	Grupo Intursa
Walter Bayly Llona	Director	Grupo Crédito
Roberto Enrique Dañino Zapata	Director	Independiente
Alex Fort Brescia	Director	Grupo Intursa
Fernando Fort Marie	Director	Grupo Crédito
Tulio Ghío Massa	Director	Independiente
Ariel Magendzo Weinberger	Director	Independiente
José Antonio Onrubia Holder	Director	Grupo Romero
Martín Pérez Monteverde	Director	Grupo Crédito
Luis Romero Belismelis	Director	Grupo Romero

Juan Carlos Verme Giannoni

Empresario. Director de Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú, Grupo Crédito S.A., Atlantic Security Bank, Cerámica Lima S.A., Corporación Cerámica S.A., Piscifactorías de Los Andes S.A., entre otras. Es Director de la Sociedad desde el año 1990.

Dionisio Romero Paoletti

Bachiller en Economía por la Brown University (EE.UU.) y MBA por la Stanford University (EE.UU.). Presidente del Directorio de Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú, Banco de Crédito de Bolivia, El Pacífico Peruano Suiza Cía. de Seguros y Reaseguros S.A., El Pacífico Vida Cía. de Seguros y Reaseguros S.A., Alicorp S.A.A., Ransa Comercial S.A., Industrias del Espino S.A., Palmas del Espino S.A., Agrícola del Chira S.A., Compañía Universal Textil S.A., entre otras. Es también Director de Banco de Crédito e Inversiones (BCI), Cementos Pacasmayo S.A.A. y Hermes Transportes Blindados S.A. Es Director de la Sociedad desde el año 2002. Tiene relación de parentesco en cuarto grado colateral de consanguinidad con el Director Sr. Luis Romero Belismelis y con la accionista Sra. Rosalina María A. Helguero Romero.

Edgardo Arboccó Valderrama

Administrador de empresas. Director de BBVA Banco Continental (suplente) y de Rímac Seguros y Reaseguros. Es Director de la Sociedad desde el año 2003.

Walter Bayly Llona

Administrador de empresas por la Universidad del Pacífico, Maestría en Ciencias Administrativas con mención en Finanzas por el Arthur D. Little Management Education Institute (Cambridge, Boston). Gerente General de Credicorp Ltd. y del Banco de Crédito del Perú. Presidente del Directorio de Prima AFP. Director de El Pacífico Peruano Suiza

Cía. de Seguros y Reaseguros S.A., El Pacifico Vida Compañía de Seguros y Reaseguros e Institute of International Finance. Es Director de la Sociedad desde el año 2012.

Roberto Enrique Daño Zapata

Abogado por las escuelas de Derecho de la Universidad de Harvard y de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Ha sido Presidente del Consejo de Ministros y Embajador del Perú en Estados Unidos, así como Senior Vice President y General Counsel del Banco Mundial. También ha sido Socio y Presidente del Latin American Practice en Wilmer Cutler & Pickering, Washington D.C. (ahora Wilmer Hale). En la actualidad es Vicepresidente del Directorio de Hochschild Mining plc, y Cementos Pacasmayo; Presidente de Fosfatos del Pacífico; Director Independiente de Results for Development y ACCION International, entre otros. Es Director de la Sociedad desde marzo del año 2013.

Alex Fort Brescia

MBA por la Columbia University (EE.UU.) y BA en Economía por el Williams College (EE.UU.). Presidente del Directorio de BBVA Continental y Minsur S.A. Director de Brecia Grupo Empresarial, Rímac Seguros, Tecnológica de Alimentos S.A., Intursa, EXSA, UCP Backus y Johnston, Cementos Melón S.A., así como de otras empresas. Es Director de la Sociedad desde el año 2003. Tiene relación de parentesco en cuarto grado colateral de consanguinidad con el Director Sr. Fernando Fort Marie.

Fernando Fort Marie

Abogado. Socio fundador del Estudio Fort, Bertorini, Godoy & Pollari Abogados S.A. Presidente del Directorio de Hermes Transportes Blindados S.A. Director de Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú, Edelnor S.A.A., Motores Diesel Andinos S.A. (Modasa). Es Director de la Sociedad desde el año 1986. Tiene relación de parentesco en cuarto grado colateral de consanguinidad con el Director Sr. Alex Fort Brescia.

Tulio Ghío Massa

Administrador de empresas. Director de diversas empresas. Es Director de la Sociedad desde el año 1988.

Ariel Magendzo Weinberger

Ingeniero Civil Industrial por la Universidad de Chile, Master en Ciencias Administrativas con mención en Finanzas y Estrategia Corporativa por el MIT Sloan School of Management (EE.UU.). Actualmente es CEO de Paz Corp S.A. (Chile). Es Director de la Sociedad desde el año 2012.

José Antonio Onrubia Holder

Administrador de empresas. Director de Alicorp S.A.A., Industria Textil Piura S.A., Ransa Comercial S. A., El Pacífico Peruano Suiza Cía. de Seguros y Reaseguros S.A., El Pacifico Vida Compañía de Seguros y Reaseguros, Compañía Universal Textil S.A., así como de diversas empresas de los sectores comercial y de servicios. Es Director de la Sociedad desde el año 2003.

Martín Pérez Monteverde

Administrador de empresas por la Universidad del Pacífico. Ha sido congresista de la República y Ministro de Comercio Exterior y Turismo. Actualmente es Presidente de la CONFIEP y Director de Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú (suplente), entre otras empresas y Presidente del Instituto Peruano de Economía (IPE). Es Director de la Sociedad desde el año 2012.

Luis Romero Belismelis

Economista. Vicepresidente del Directorio de Alicorp S.A.A., Ransa Comercial S.A., Compañía Universal Textil S.A. Director de Romero Trading S.A., Industria Textil Piura S.A., El Pacífico Peruano Suiza Cía. de Seguros y Reaseguros S.A., El Pacífico Vida Compañía de Seguros y Reaseguros, Banco de Crédito del Perú y de diversas empresas de los sectores industrial, comercial y de servicios. Es Director de la Sociedad desde el año 2006. Tiene relación de parentesco en cuarto grado colateral de consanguinidad con el Vicepresidente del Directorio Sr. Dionisio Romero Paoletti y con la accionista Sra. Rosalina María A. Helguero Romero.

Gerencia

Nombre	Cargo	Ingreso
Gonzalo Sarmiento Giove	Gerente General	1997
Eduardo Castro-Mendivil Braschi	Gerente Central de Finanzas	2012
Rodrigo Arróspide Benavides	Gerente Central Inmobiliario	2000
Carlos Montero Urbina	Gerente de División Desarrollo Urbano	1998
Alfonso Ruiz Larrabure	Gerente de División Renta Inmobiliaria	2008
Pedro José Sevilla Almeida	Gerente de División Centros Comerciales	2013
Manuel Esteban Maeda Takeuchi	Gerente Corporativo de Adm. y Sistemas	2013
Sandra Paola de Almeida del Solar	Gerente Corporativo de Gestión Humana	2009
María Fernanda Rabines de Zaldivar	Gerente Corporativo de Marketing	2013
Barbara Galbis Urrecha	Gerente Corporativo de Operaciones	2013

Gonzalo Sarmiento Giove

Administrador por la Universidad de Lima, Máster en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico. Scholarship in General Management en Kellogg Management School. Anteriormente trabajó en Ransa Comercial S.A., en las divisiones Frío Ransa y Naviera Santa Sofía.

Eduardo Castro-Mendivil Braschi

Ingeniero Civil por la Pontificia Universidad Católica del Perú, MBA por la Universidad de Texas (Austin, EE.UU.), MBA por la Universidad Adolfo Ibáñez (Chile). Fue CFO de Copeinca, VP de Finanzas de Corporación Custer y Controller de Corporación Backus.

Rodrigo Arróspide Benavides

Licenciado en Economía por la Universidad de Lima, Máster en Administración por el Tecnológico de Monterrey, con especialidad en Estrategia y Política Empresarial. Previamente en la empresa ha desarrollado funciones de Subgerente Comercial, Gerente de Planeamiento y Gerente de Desarrollo.

Carlos Montero Urbina

Ingeniero Civil por la Universidad Nacional de Ingeniería, MBA por la Escuela de Administración de Negocios para Graduados ESAN. Trabajó en Graña y Montero Lima y en GyM S.A.

Alfonso Ruiz Larrabure

Administrador por la Universidad de Lima, Máster en Administración por el Tecnológico de Monterrey, con especialidad en Finanzas. Previamente ha desarrollado funciones de Jefe de Desarrollo en la empresa y trabajó en el Bank Boston, Banco Sudamericano y Scotiabank.

Pedro José Sevilla Almeida

Economista por la Universidad de Lima, Máster en Dirección de Empresas por el PAD - Escuela de Dirección de la Universidad de Piura. Previamente fue Gerente Comercial en Paz Centenario, Gerente Comercial en Real Plaza y Gerente Comercial y de Marketing en Mall Aventura Plaza.

Manuel Esteban Maeda Takeuchi

Ingeniero industrial por la Universidad de Piura, con estudios de postgrado en Sistemas en la Facultad de Ingeniería de la Universidad de Roma, Máster en Dirección de Empresas (Medex) por el PAD – Escuela de Dirección de la Universidad de Piura. Desde 1978 trabajó en diversas empresas del Grupo Romero, como Cogesa, Ransa, Autocorp y Multimercados Zonales S.A... Es además colaborador docente en la Universidad de Piura en las áreas de gobierno en pre y post grado.

Sandra Paola de Almeida del Solar

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.

María Fernanda Rabines De Zaldívar

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 estratégica, 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.

Bárbara Galbis Urrecha

Arquitecto Técnico por la Universidad Politécnica de Madrid. Trabajó en las empresas Constructoras Dragados y Arpada. Los últimos 12 años laboró en la multinacional Bovis Lend Lease.

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 individuales de la empresa de 2014, asciende al 2.17%.

Aplicación de Utilidades

La Junta Obligatoria Anual de Accionistas del 2 de abril del 2012, conforme a la Ley del Mercado de Valores, Decreto Legislativo 861, acordó la siguiente política de dividendos:

“La Sociedad distribuirá dividendos una vez al año, los que deberán ser acordados por la Junta de Accionistas y serán distribuidos en efectivo y/o acciones liberadas a razón de no menos del 10% de la renta neta de libre disposición, salvo que por circunstancias fuera del control de la empresa ello no sea posible”.

Teniendo en consideración la política de dividendos mencionada, y siendo que la utilidad neta de libre disposición del ejercicio 2014 de Inversiones Centenario S.A.A. asciende a S/.74,189,264, sin corresponder la detracción de monto alguno a la reserva legal al haber alcanzado ésta desde el año 2011 el tope máximo legal (quinta parte del capital social), el Directorio propone (i) distribuir S/.0.20 por acción emitida como pago de dividendos; y, (ii) destinar S/. 34,189,264 a la cuenta de resultados acumulados.

PARTE III

Estados Financieros Auditados

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, se encuentra a disposición de quienes lo deseen la información correspondiente a períodos anteriores, como estados financieros auditados, estados financieros individuales y consolidados trimestrales, memorias anuales, informes de clasificación de riesgo y otros.

Desde diciembre de 1999 la compañía 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 la Resolución CONASEV N° 102–2010–EF/94.01, 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.

A partir del ejercicio 2012 los estados financieros son auditados por la firma Medina, Zaldívar, Paredes & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de EY, emitiendo opinión sin salvedades acerca de los mismos.

El 22 de noviembre de 2013 se designó al CPC Sr. Alejandro Govea Del Valle como Contador General y nuevo responsable de la elaboración de la información financiera de Inversiones Centenario S.A.A.