



**Presentación  
Corporativa 2019**

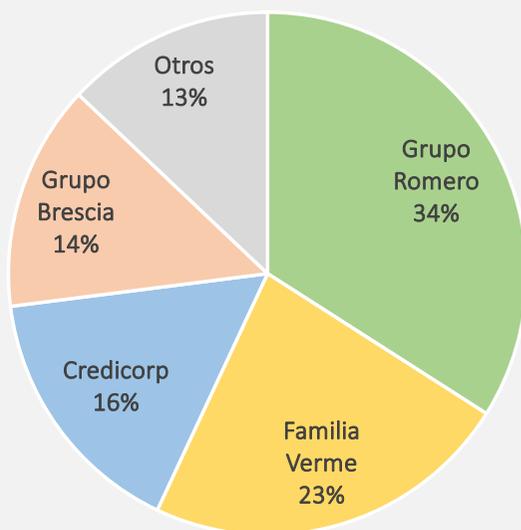


# 1 Centenario Overview 2019

# Accionistas

Solidez empresarial, respaldo de importantes grupos económicos y directores expertos...

ESTRUCTURA DE ACCIONISTAS al 30.04.2020

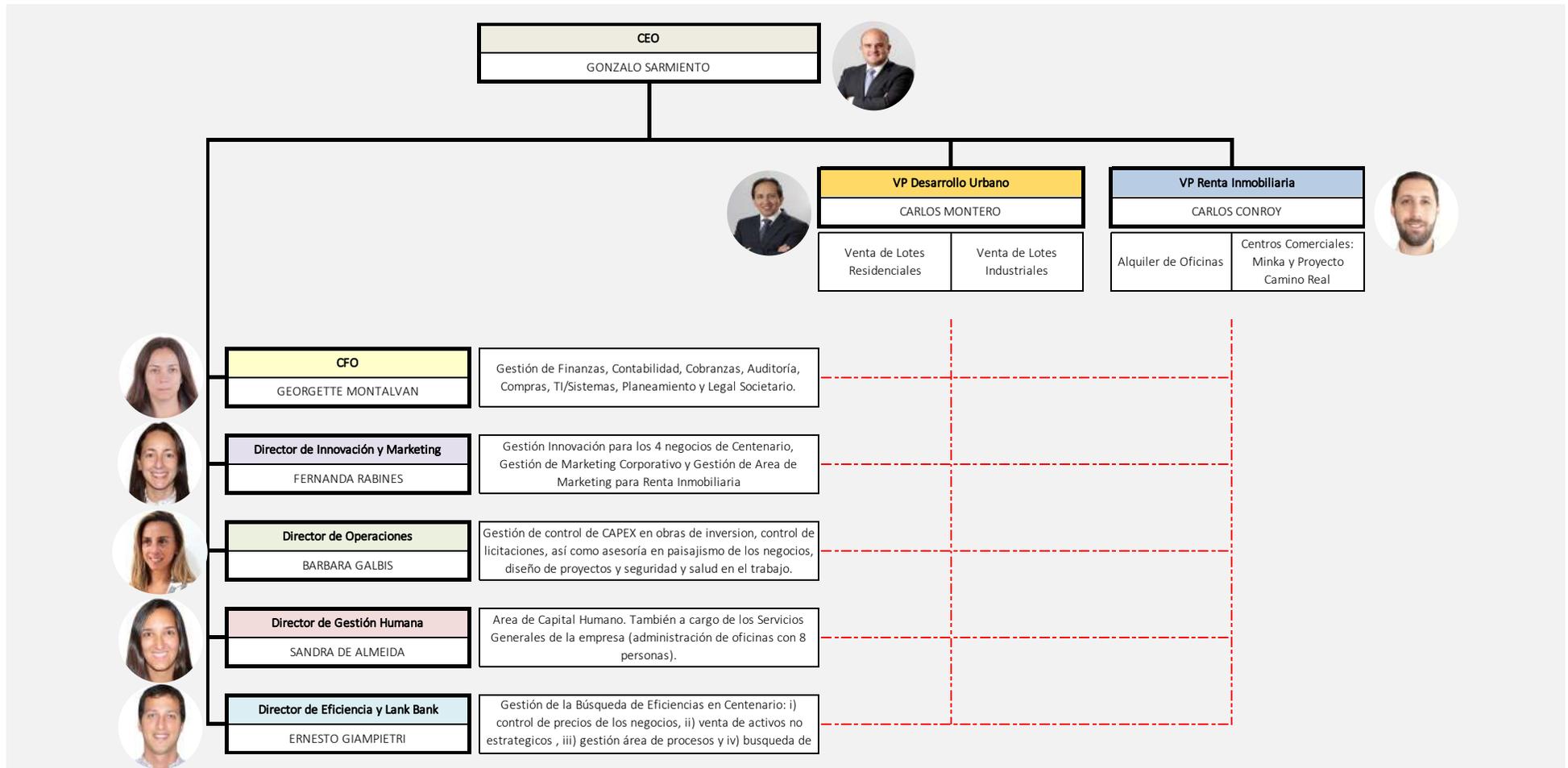


DIRECTORIO

Grupo Económico	Nombre	Puesto	Desde
Familia Verme	Juan Carlos Verme Giannoni	Presidente	1990
Grupo Romero	Dionisio Romero Paoletti	Vice-Presidente	2002
	Luis Romero Belismelis	Director	2006
	José Antonio Onrubia Holder	Director	2003
Credicorp	Marin Pérez Monteverde	Director	2012
	Fernando Fort Marie	Director	1986
	Walter Bayly Llona	Director	2012
Grupo Brescia	Jaime Araoz Medanic	Director	2018
Independientes	Rolando Arellano Cueva	Director	2018
	Roberto Dañino Zapata	Director	2013
Paz Centenario	Ariel Magendzo Weinberger	Director	2012

# Organización

Esquema matricial para generar sinergias... Plana ejecutiva con *know how* y adaptabilidad al cambio...



# Negocios Principales

4 negocios *core* con ventajas competitivas sostenibles...

Segmentos de Negocio		Productos	Ventajas Competitivas
RENTA	Oficinas	 Oficinas <i>Premium</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La mejor ubicación de San Isidro: Centro Empresarial Real y Torres Camino Real.</li> <li><i>Hub</i> privado administrado por Centenario.</li> <li>Mejor edificio de oficinas en Surco: Cronos.</li> <li>Flujo de caja estable y predecible.</li> <li>Futuro crecimiento en la zona prime de San Isidro a través de <i>land bank</i> propio.</li> </ul>
	Centros Comerciales	 Minka y proyecto Centro Camino Real	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minka: Principal <i>outlet</i> del país con más de 50,000m<sup>2</sup> de ABL que combina <i>retail</i> moderno, entretenimiento y mercado tradicional.</li> <li>Próxima remodelación del Centro Comercial Camino Real con más de 30,000m<sup>2</sup> de ABL.</li> </ul>
VENTA	Urbanizaciones	 Lotes Residenciales	<ul style="list-style-type: none"> <li>Una de las empresas líderes en Perú.</li> <li>Diversificación geográfica.</li> <li><i>Land bank</i> superior a 4 años.</li> <li>Crédito directo al Cliente: Negocio financiero.</li> <li>Cartera de cobranzas mayor a US\$ 200 millones.</li> </ul>
	Industrial	 Lotes Industriales	<ul style="list-style-type: none"> <li>Principal proyecto de lotes industriales en el país.</li> <li>Zona industrial más cercana a Lima.</li> <li>Stock de +350 hectáreas vendibles.</li> </ul>

# Principales Hitos 2019

Sentando las bases para las próximas décadas...

Desarrollo Urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Incremento de <i>land bank</i> para Desarrollo Urbano</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Compra de 420 Has. a Almonte en US\$ 92 MM. Nuevo Master Plan MacrOpolis v.2 en marcha, tras haber incluido Almonte al desarrollo inmobiliario.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inicio de Modelo de Negocio “acelerado” en Urbanizaciones</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nuevos Terrenos en Sur de Lima (Chutana, Finca Bonita y San Antonio) y Tacna (Los Damascos). Planes de compra financiados por vendedor y lanzamiento al mercado en menos de 6 meses.</li> </ul>
Renta Inmobiliaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Land bank</i> para Renta Inmobiliaria</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ex Maristas comprado en US\$ 77 MM a Parque Arauco. Master Plan en marcha.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aceleración de desarrollo de <i>land bank</i> San Isidro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nuevos Real 7 y Real 12. Torres ex Maristas (desarrollo reducido de 5 a 3 edificios más grandes).</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minka v.2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Relanzamiento exitoso. Nuevos <i>tenants</i> y marcas de renombre.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Camino Real (Proyecto)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estudio de Impacto Vial aprobado por la Municipalidad de Lima.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Venta Malls en provincias</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vendidos en US\$ 76 MM a Grupo Patio / Algeciras. Activos definidos como no-estratégicos.</li> </ul>
Corporativo	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Refinanciamiento de pasivos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Incremento de <i>Duration</i> de Deuda: Bonos a 30 años emitidos. Sindicado de US\$ 200 MM renovado.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innovación + Customer Centricity</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cambio cultural. Cliente en el centro de la operación. Mayor agresividad comercial. <i>Innovation Box</i>.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cambio organizacional y sinergias</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reorganización societaria. Fusionado operativamente de 4 divisiones a 2 unidades de negocio: Centenario Desarrollo Urbano SAC y Centenario Renta Inmobiliaria SAC.</li> </ul>

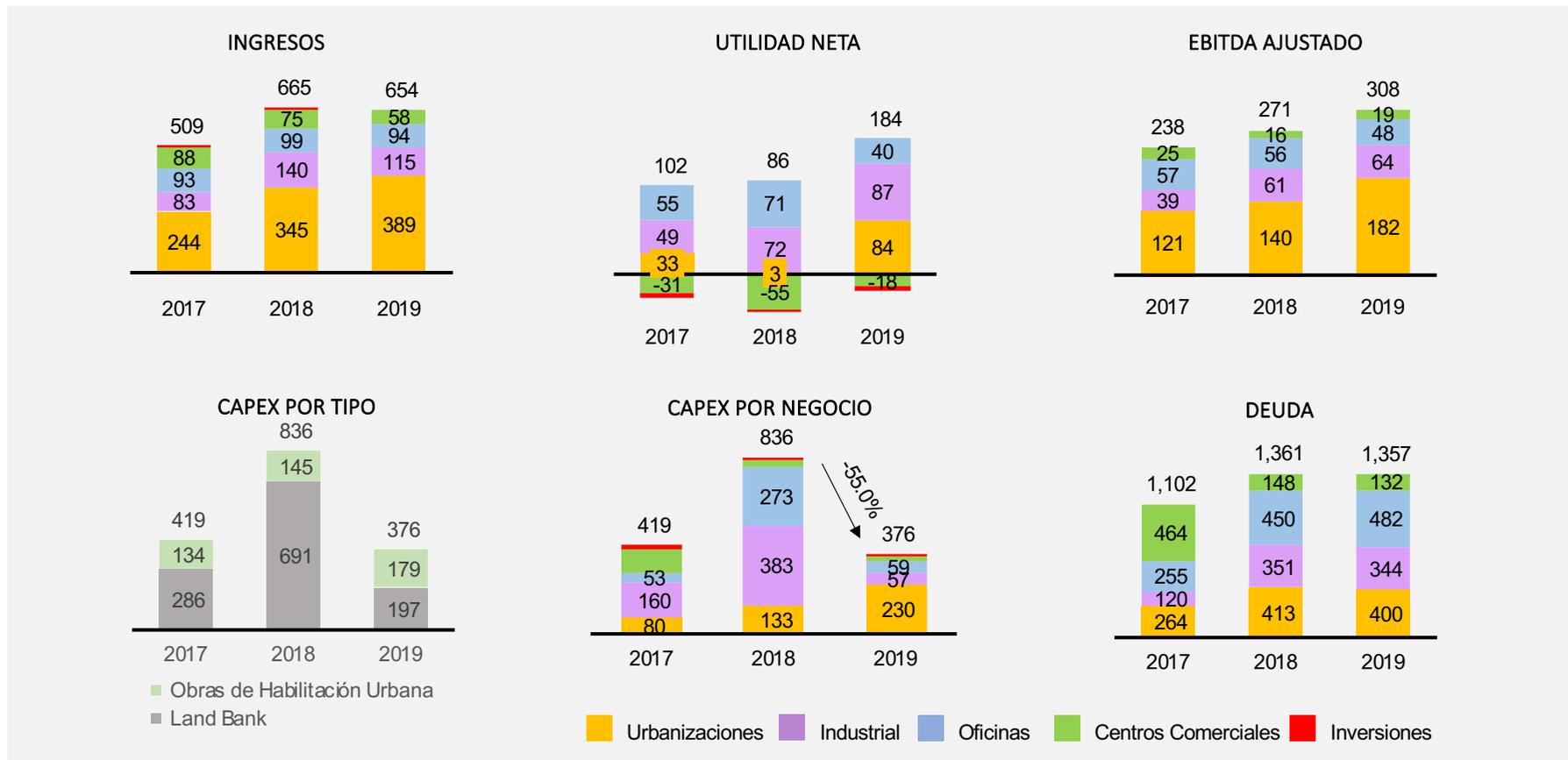


**2** Indicadores  
Financieros al 31.12.19

# Indicadores Consolidados al 31.12.19

Performance sólida y con buenos márgenes, crecimiento constante de EBITDA...

Crecimiento consistente pese a periodo de grandes inversiones...



# Ratios por Negocio (2017-2019)

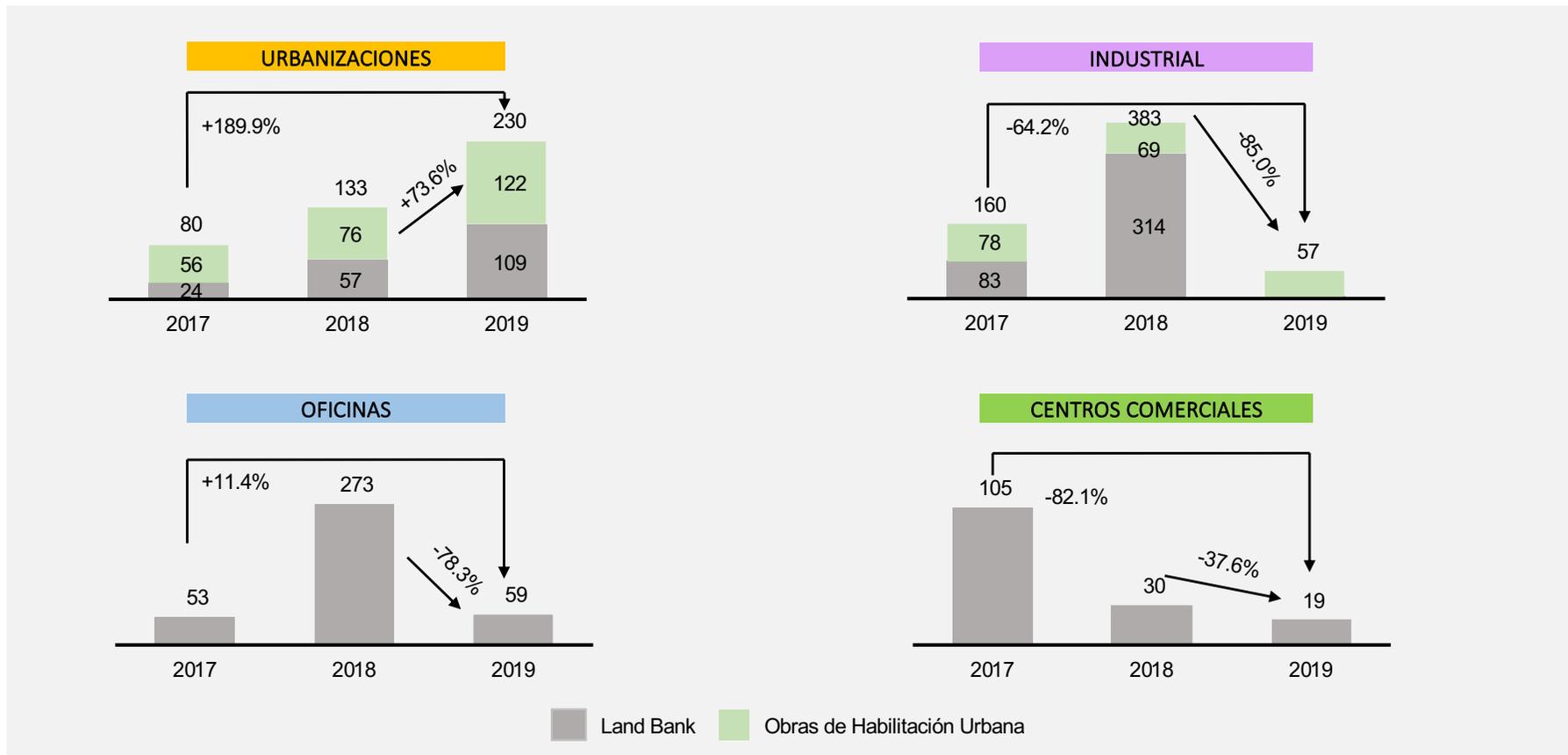
Buenos márgenes y generación de eficiencias...

Cifras en Millones de S/.

	Urbanizaciones			Industrial			Oficinas			Centros Comerciales		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
<b>Ingresos</b>	244	345	389	83	140	115	93	99	94	88	75	58
<b>Gastos</b>	63	87	73	12	21	14	20	24	28	46	47	30
<b>EBITDA</b>	121	140	182	39	61	64	57	56	48	25	16	19
<b>CAPEX + Habilitación Urb.</b>	80	133	231	160	383	57	53	273	59	105	30	19
<b>Margen Bruto</b>	63%	48%	55%	21%	17%	41%	81%	80%	78%	76%	77%	79%
<b>Gastos / Ingresos</b>	24%	25%	19%	15%	15%	12%	22%	24%	29%	58%	63%	52%
<b>COGS + Gastos / Ingresos</b>	61%	77%	64%	94%	98%	71%	40%	44%	52%	82%	86%	72%
<b>Margen EBITDA</b>	50%	41%	47%	47%	43%	56%	61%	57%	51%	28%	22%	32%

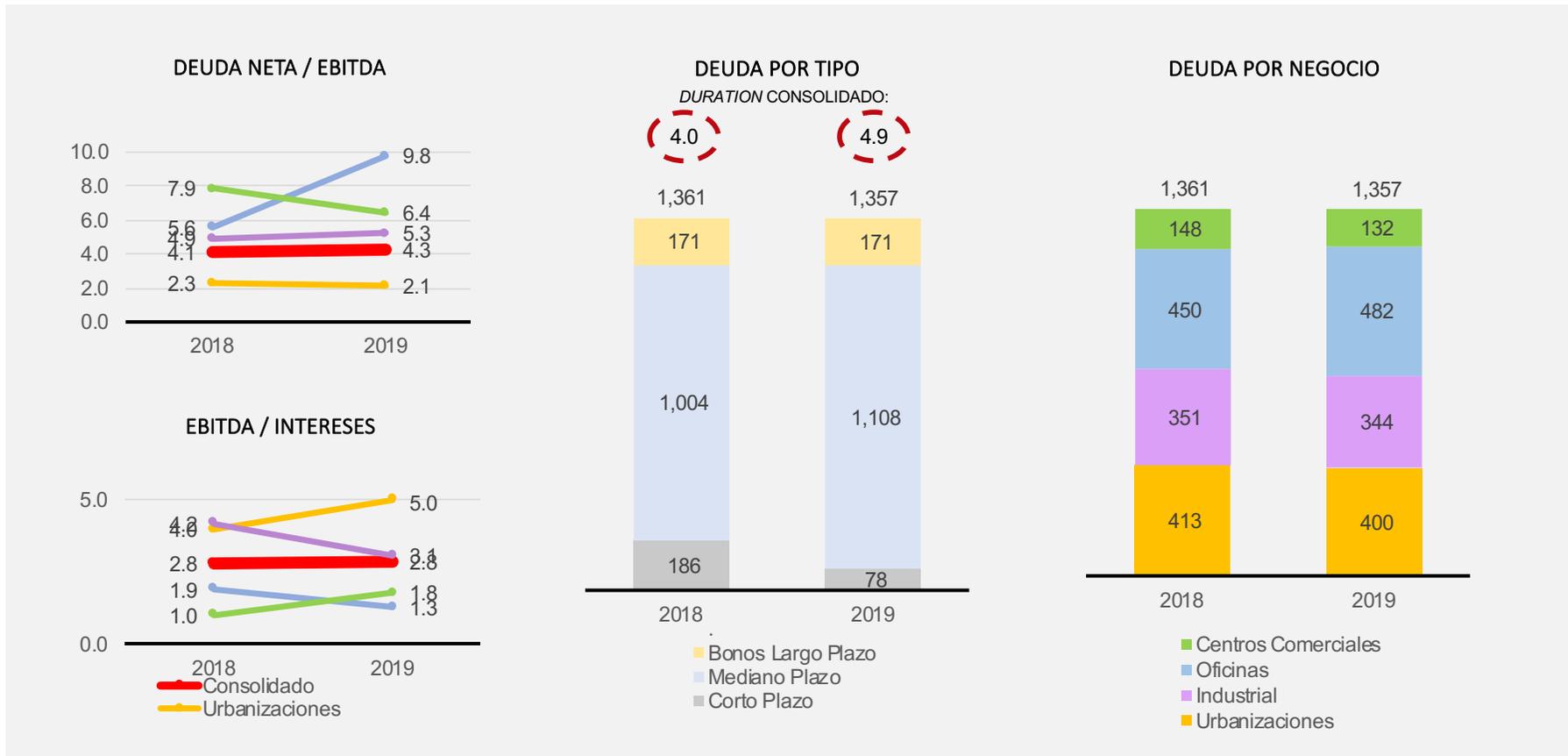
# CAPEX por Negocio (2017-2019)

Periodo intenso de inversiones para sostenibilidad futura de los negocios...



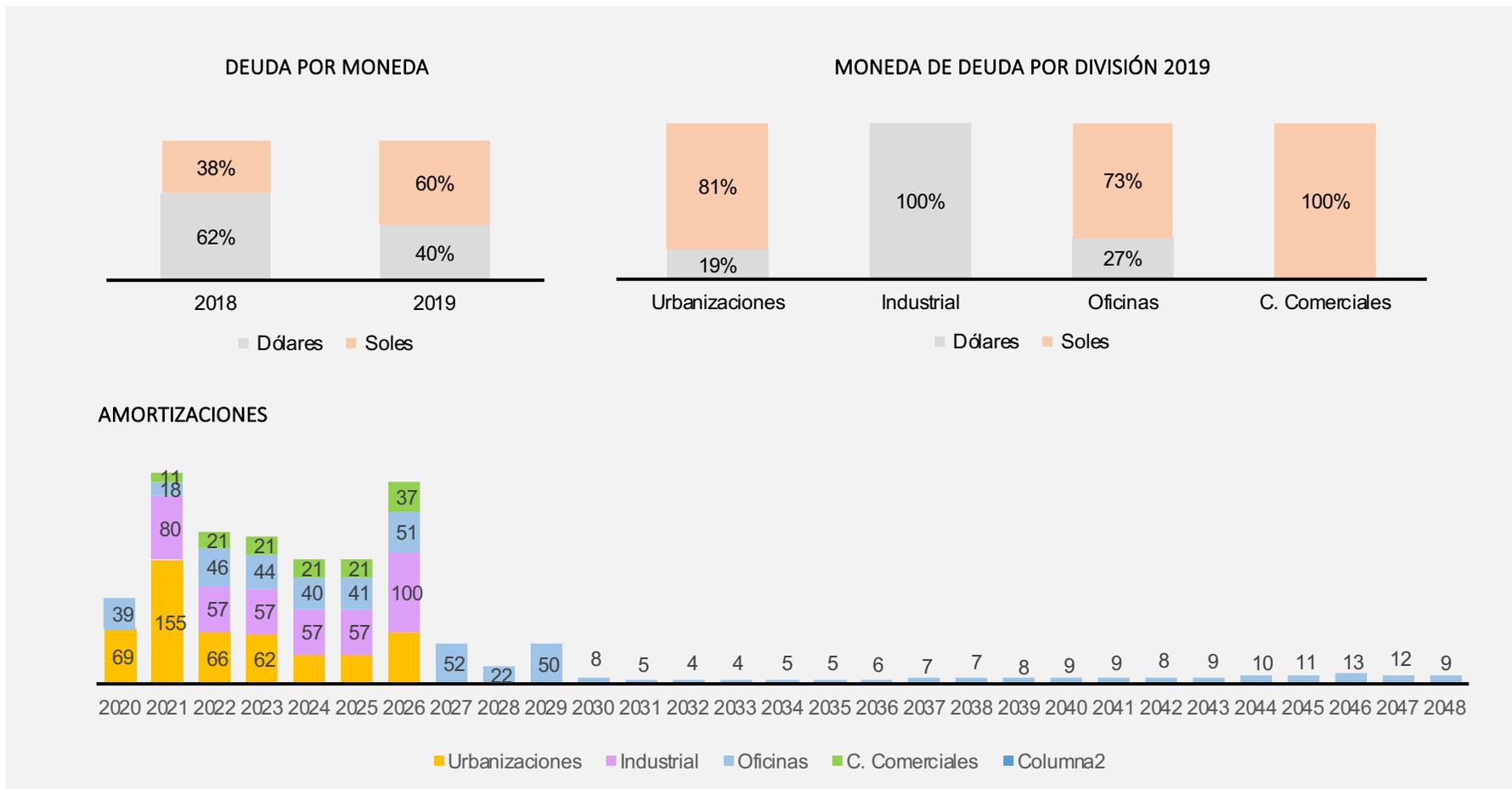
# Indicadores de Deuda al 31.12.19

Deuda estable y asignada específicamente a negocios...



# Indicadores de Deuda al 31.12.19

Mejora en los calces de moneda y alargamiento del *duration*...

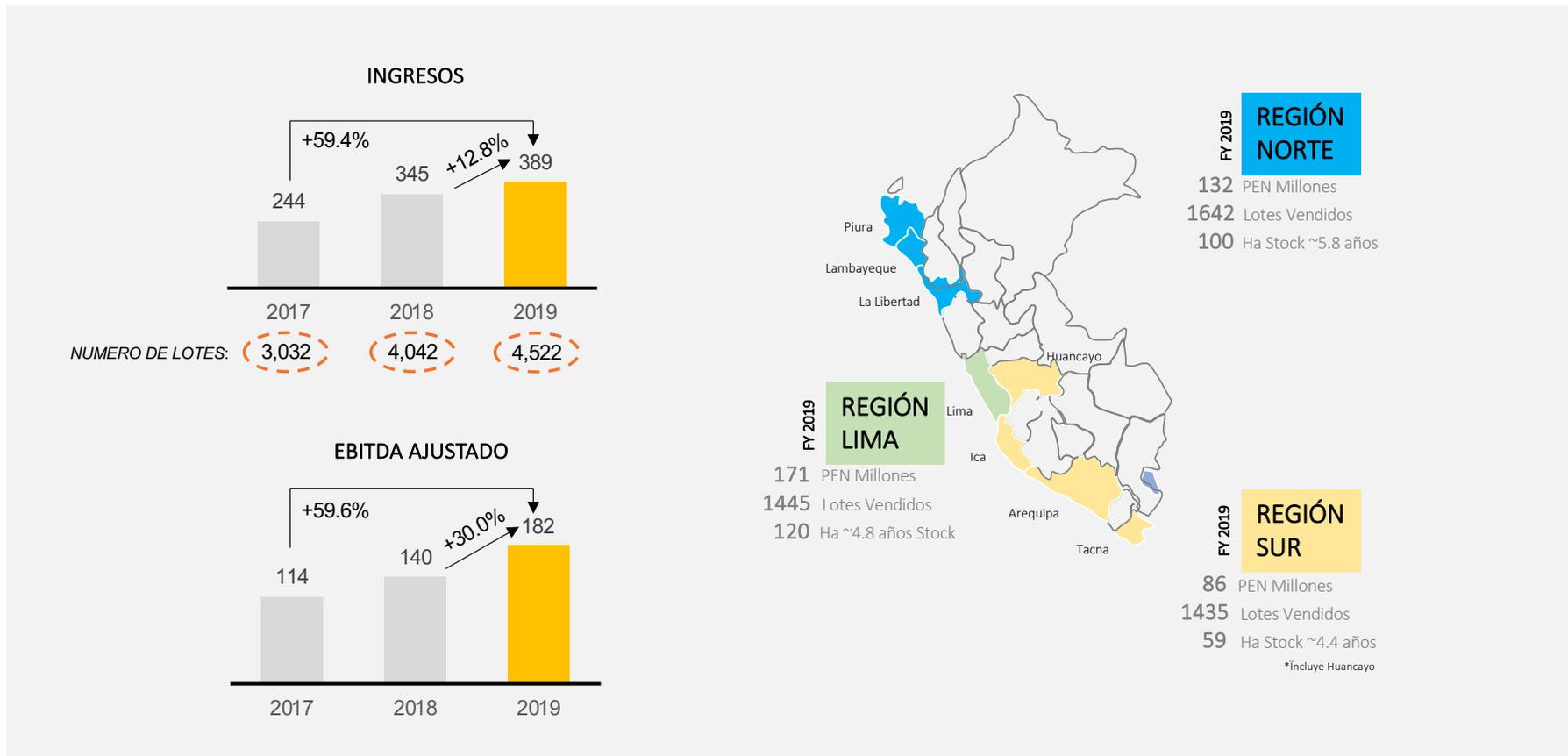




# 3 Urbanizaciones

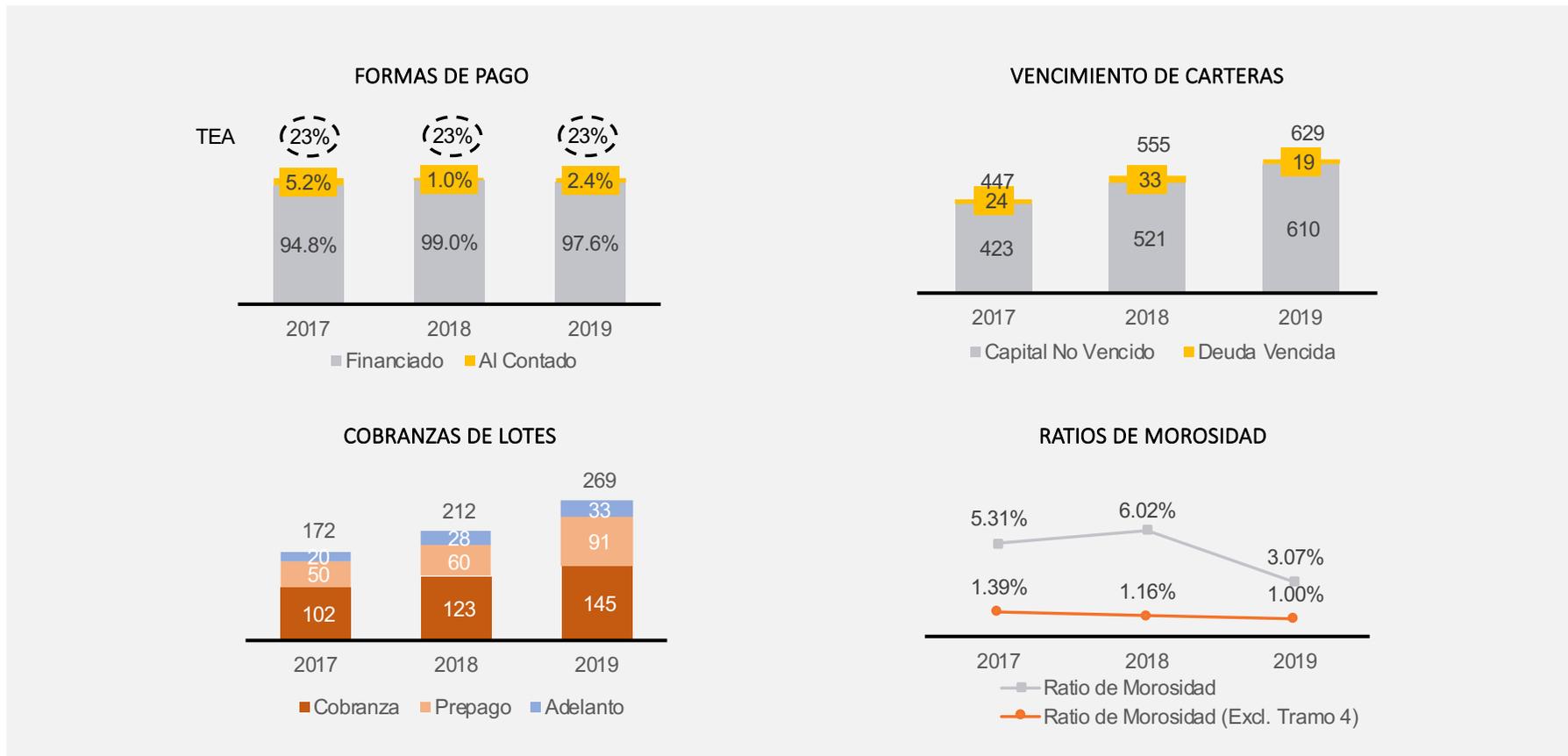
# Indicadores Urbanizaciones

Crecimiento permanente de ingresos y EBITDA...



# Indicadores Urbanizaciones

Cartera de clientes financiados y cobranzas crecientes, con ratios de morosidad adecuados...



# Revaluación Generada por Activos

Buena ubicación, buen *timing* y *know how* para la compra de propiedades...

## URBANIZACIONES

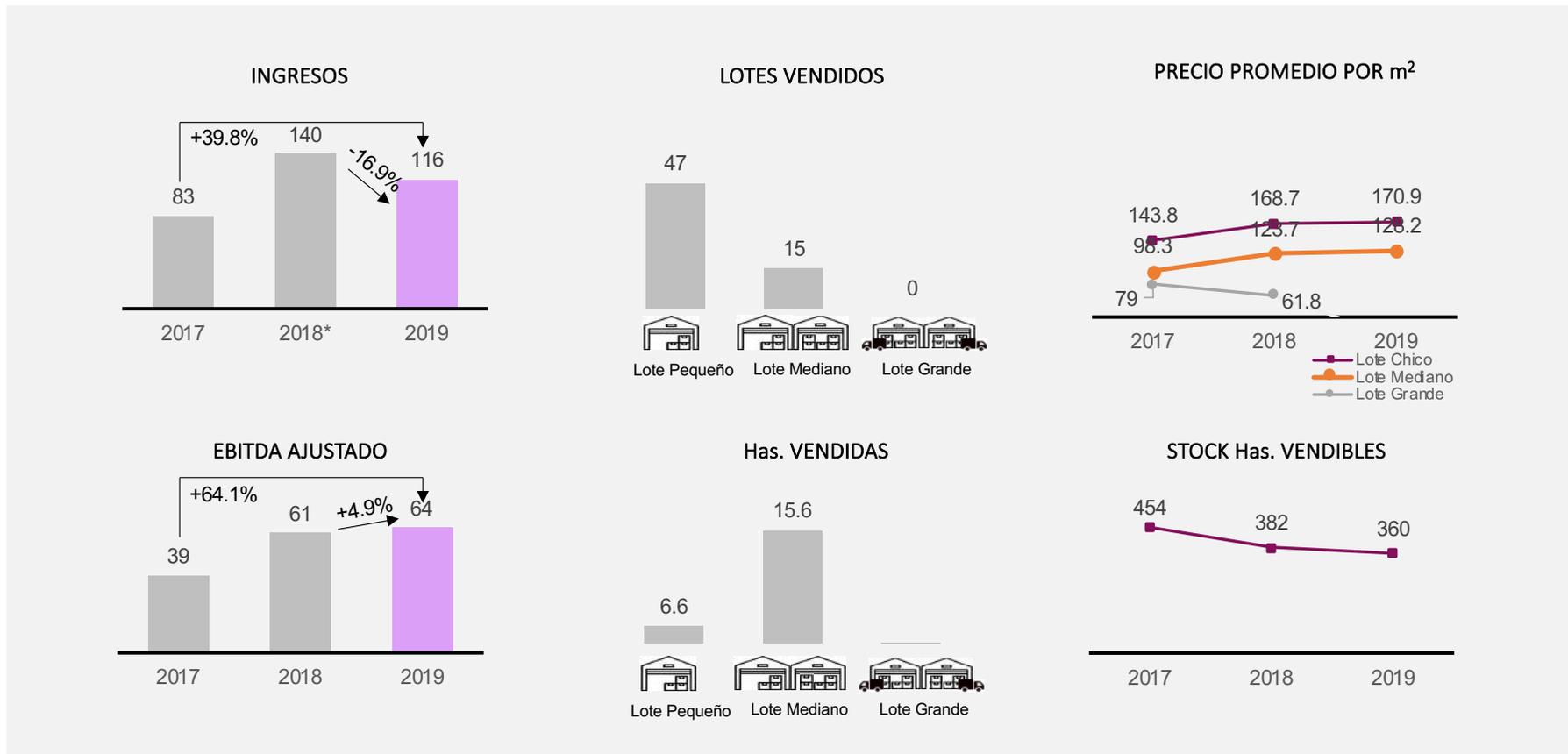
Cifras en miles de S/	Ubicación	Año de Compra	Costo + Obra	Revaluación	Valor Propiedades 2019	CAGR
Santa María	Carabaylo - Lima	1997	5,369,325	33,296,941	38,666,266	9.4%
Tungasuca	Carabaylo - Lima	2005	877,287	10,273,198	11,150,485	19.9%
Valle Hermoso 2	Carabaylo - Lima	2007	11,041,072	17,631,765	28,672,836	8.3%
El Haras	Ica	2010	13,152,483	5,711,983	18,864,467	4.1%
Las Palmeras	Piura	2010	14,055,803	11,055,983	25,111,786	6.7%
La Alborada	Trujillo	2011	17,968,093	15,129,710	33,097,803	7.9%
Golf de Santa Clara	Ate - Lima	2012	75,867,660	18,925,405	94,793,065	3.2%
Valle Real	Huancayo	2013	30,798,704	22,519,198	53,317,902	9.6%
Bello Horizonte	Arequipa	2013	9,142,782	1,600,457	7,542,325	-3.2%
Altos del Valle	Trujillo	2013	13,688,132	7,238,309	20,926,441	7.3%
Casablanca	Chiclayo	2017	20,279,498	-	20,279,498	N.A.
Lucyana	Carabaylo - Lima	2018	293,622	-	293,622	N.A.
Magollo	Tacna	2018	21,900,402	178,089	22,078,491	0.8%
San Antonio	Lima Sur	2019	135,653,530	-	135,653,530	N.A.
Canova	Lima Sur	2019	19,298,967	-	19,298,967	N.A.
Chutana	Lima Sur	2019	52,220,190	-	52,220,190	N.A.
<b>Total</b>			<b>441,607,551</b>	<b>140,360,123</b>	<b>581,967,673</b>	



**4 Industrial**

# Indicadores Industrial

Nuevo negocio asentándose con cambio de perfiles en los clientes y precio al alza...



\* Ingresos 2018 estuvieron afectados por ventas heredadas de Aceros Arequipa y Faro en Almonte (a menor precio y margen que nuestras ventas regulares).

# Revaluación Generada por Activos

Prinsur: Apuesta de largo plazo, trabajo y gestiones durante 18 años, genera buen rendimiento...

## INDUSTRIAL

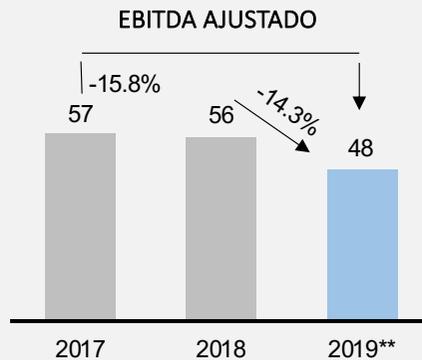
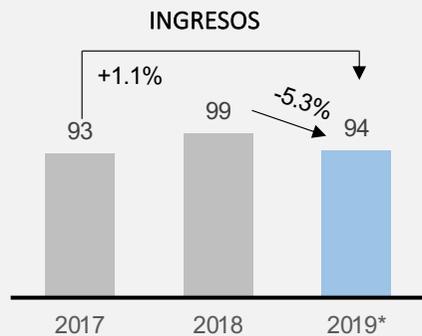
Cifras en miles de S/	Año	Costo + Obra	Revaluación	Valor Propiedades 2019	CAGR
Macrópolis	1997	46,711,871	401,390,761	448,102,631	10.8%
Almonte	2018	294,328,511	79,899,392	374,227,904	12.8%
Costo por efecto NIIF 15	2018	26,785,034	0	26,785,034	0.0%
<b>Total</b>		<b>367,825,416</b>	<b>481,290,153</b>	<b>849,115,569</b>	



5 Oficinas

# Indicadores Oficinas

Ingresos y EBITDA razonables pese a cierre de 2 edificios para su reconstrucción...



### Reducción de GLA:

- Durante el 2019 se redujo el GLA en 6,327 m<sup>2</sup>, por el cierre de las torres Real 7 y Real 12 en anticipación a futura remodelación.
- Esto significó una reducción en los ingresos del año, atenuada por mayor ocupación en otras torres y mayor precio promedio.

### Reestructuración del gasto corporativo:

- En el 2019 se modificó la asignación de gasto corporativo a cada división, en línea con precios de transferencia.



### INVERSIONES 2019



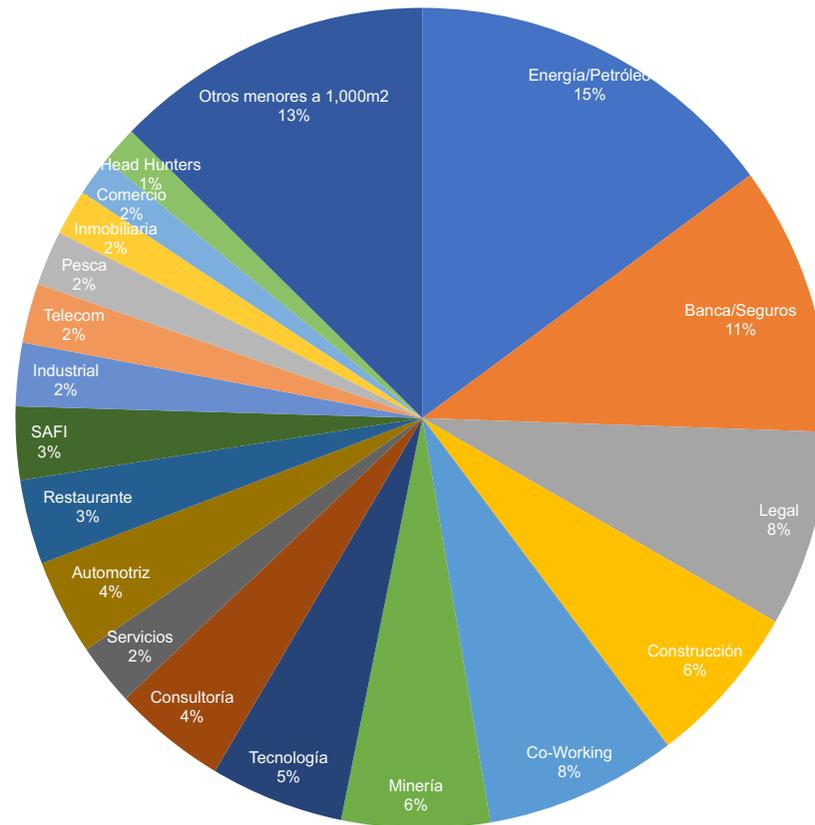
### PRÓXIMAS INVERSIONES



\*2 edificios clausurados para remodelación: Real 7 y Real 12. \*\* Modificación del gasto corporativo a partir del 2019 por estudio de precio de transferencia. \*\*\* Cifras aproximadas.

# Oficinas y Locales Comerciales

Amplia diversificación por industrias...



# Revaluación Generada por Activos

Aparte de generar rentas, los edificios de oficinas del portafolio se revalúan permanentemente...

## OFICINAS

Cifras en miles de S/	Año	Costo + Obra	Revaluación	Valor Propiedades 2019	CAGR
Estacionamientos	1983	15,374,293	-657,872	14,716,422	-0.1%
Oficinas Torre El Pilar	1983	41,450,374	-360,787	41,089,587	0.0%
Oficinas Torre Central	1983	14,508,138	46,384,946	60,893,084	4.1%
Oficinas Torre Real	1989	28,771,445	6,668,242	35,439,687	0.7%
<b>Torres Camino Real</b>		<b>100,104,250</b>	<b>52,034,529</b>	<b>152,138,779</b>	
Real Cuatro	1995	10,426,710	4,724,317	15,151,027	1.6%
Real Cinco	1997	13,252,826	33,813,153	47,065,979	5.9%
Real Tres	1998	20,181,332	45,103,014	65,284,346	5.7%
Real Seis	1998	19,198,347	30,843,709	50,042,056	4.7%
Real Siete	1999	8,697,128	1,719,263	10,416,391	0.9%
Real Uno	2000	23,277,284	34,315,570	57,592,854	4.9%
Real Doce	2002	31,333,382	19,433,689	50,767,070	2.9%
Real Diez	2006	27,061,335	26,156,479	53,217,814	5.3%
Real Ocho	2014	71,849,262	53,755,471	125,604,733	11.8%
Real Dos	2017	83,420,371	6,381,239	89,801,610	3.8%
Boulevard	2018	33,020	0	33,020	N.A.
<b>Centro Empresarial Real</b>		<b>308,730,998</b>	<b>256,245,904</b>	<b>564,976,901</b>	
<b>Centro de Negocios Cronos</b>	<b>2008</b>	<b>71,154,922</b>	<b>103,872,521</b>	<b>175,027,443</b>	<b>8.5%</b>
Calle Choquehuanca 750	2006	46,007,171	4,244,345	50,251,516	0.7%
Calle Choquehuanca 761	2018	11,789,563	262,595	12,052,158	2.2%
Calle Choquehuanca 769	2018	12,257,750	-128,691	12,129,059	-1.0%
Calle Alzamora Este	2018	18,951,609	524,402	19,476,010	2.8%
Trade Plaza	2018	254,971,171	3,735,768	258,706,939	1.5%
Terreno Santo Toribio	2018	21,438,897	-672,378	20,766,519	-3.1%
<b>Terrenos No Operativos</b>		<b>365,416,160</b>	<b>7,966,041</b>	<b>373,382,201</b>	
<b>Total</b>		<b>845,406,330</b>	<b>420,118,995</b>	<b>1,265,525,325</b>	



# 6 Centros Comerciales

# Indicadores Centros Comerciales

Crecimiento de *EBITDA* pese a haber vendido 4 centros comerciales en provincias...



**Reducción de GLA:**

- Durante el 2018 se redujo el GLA en 78,874 m<sup>2</sup>, por la venta de la participación de Centenario en centros comerciales de provincia (Ica, Piura y Huacho).
- Esto explica la reducción de ingresos tanto el 2018 como el 2019.

**Mayor foco y plan de Eficiencia:**

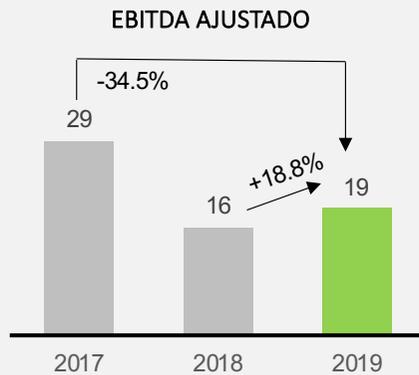
- Un mayor foco en Minka luego de la venta de centros comerciales en provincia así como un arduo trabajo de eficiencia en gastos, llevó al incremento del EBITDA en el 2019.

**NUEVO CENTRO**

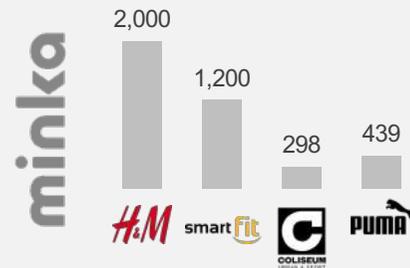
**CAMINO REAL**



**Próximo Proyecto**

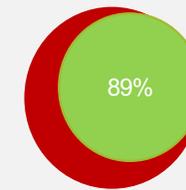


**NUEVOS TENANTS m<sup>2</sup>**



**GLA & OCUPACIÓN**

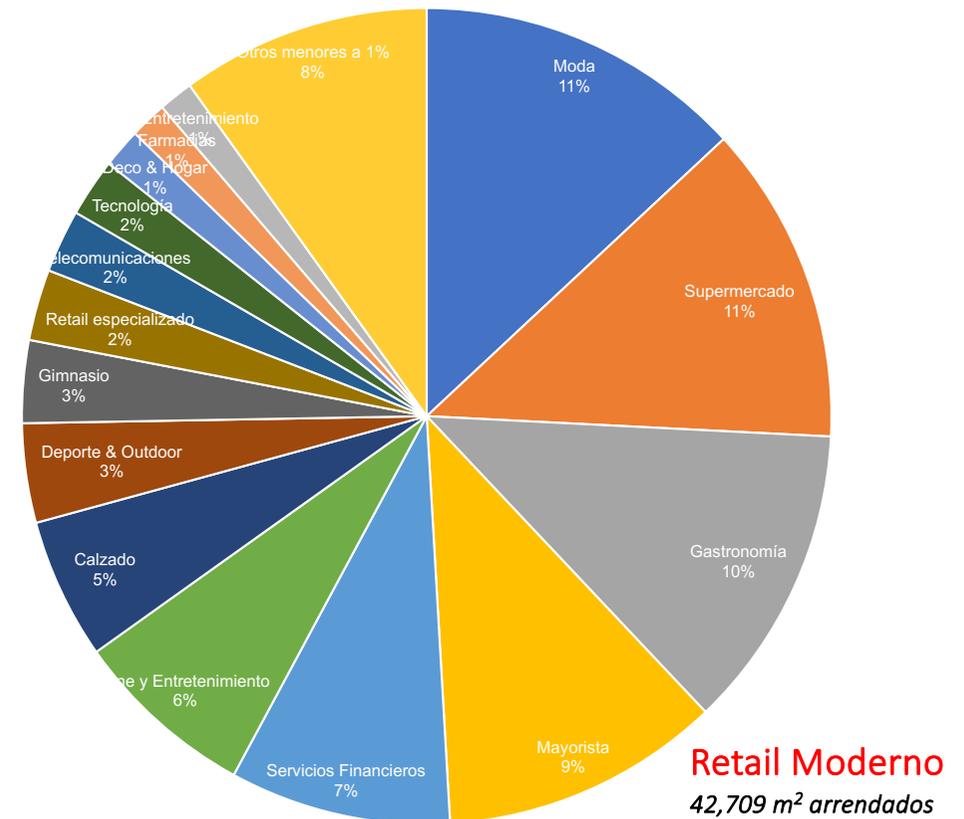
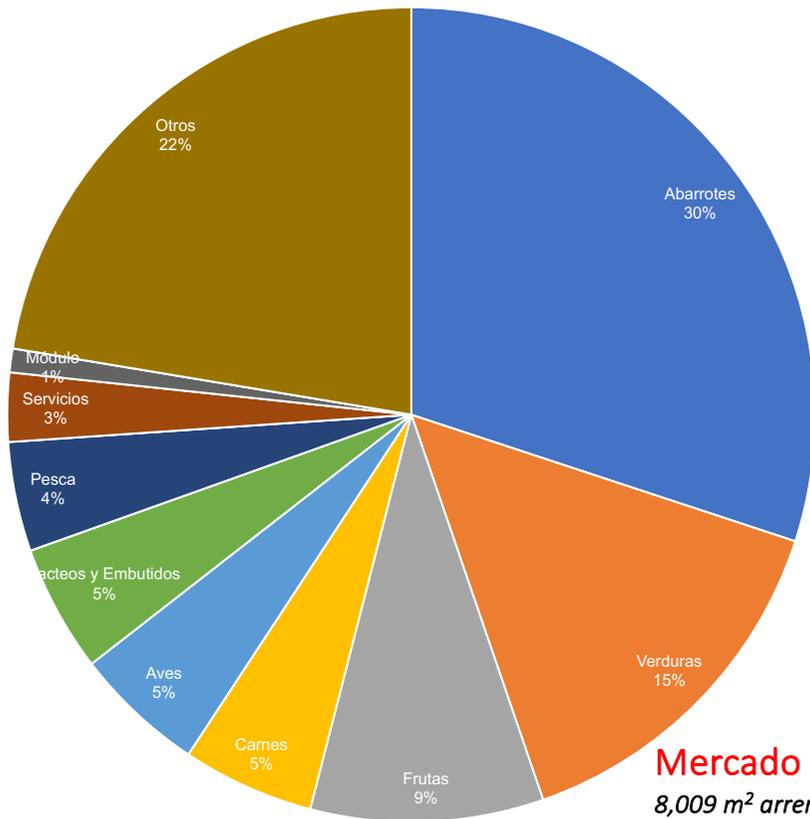
- GLA → 56,924 m<sup>2</sup>
- OCUPACIÓN → 50,718 m<sup>2</sup>



2019

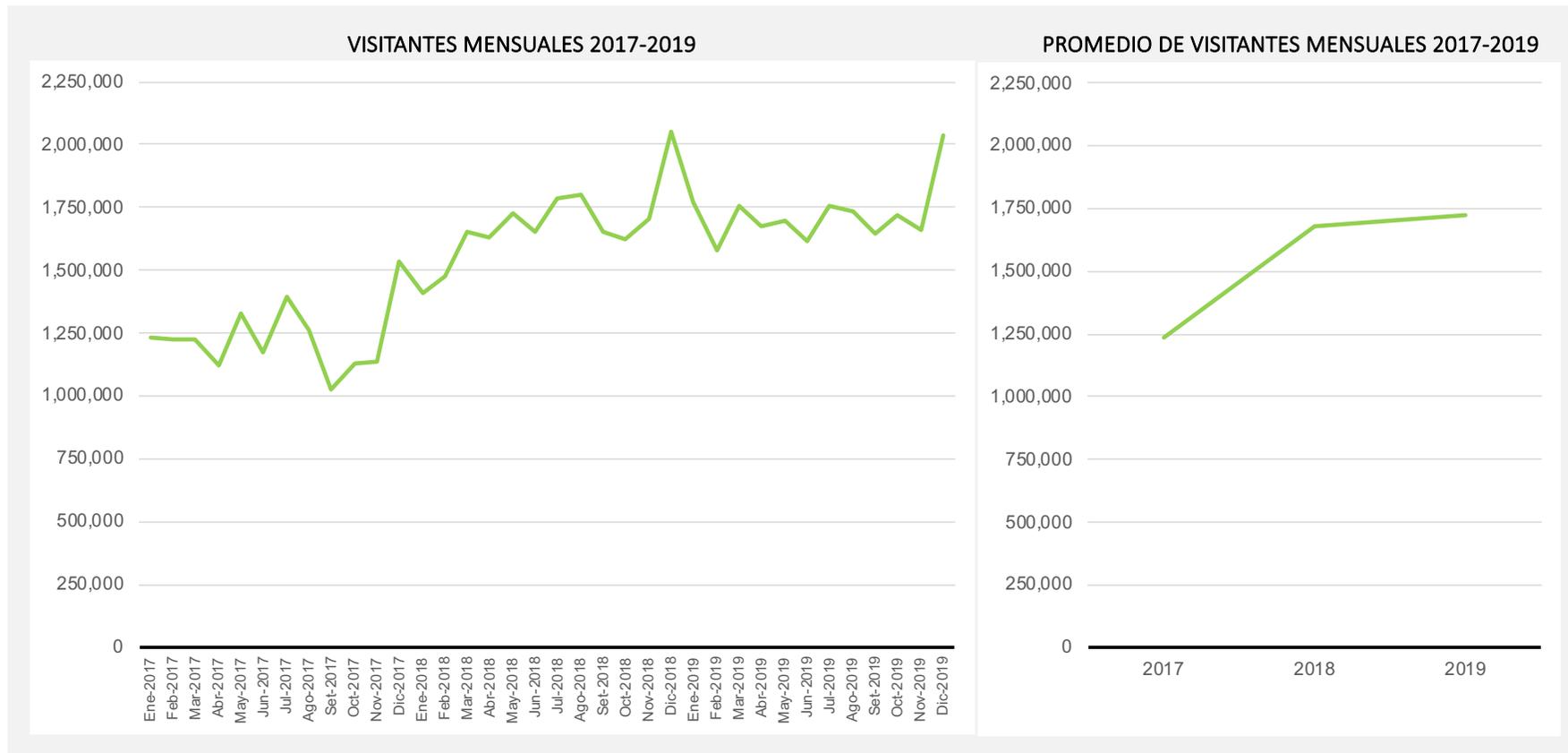
# Minka

## Diversificación de *retailers*...



# Minka

Cantidad creciente de visitantes...



## Revaluación Generada por Activos

Minka aparte de generar rentas, se ha revaluado por los flujos que genera...

Las propiedades de Camino Real y Choquehuanca a la espera de ser desarrolladas...

### CENTROS COMERCIALES

Cifras en miles de S/	Año	Costo + Obra	Revaluación	Valor Propiedades 2019	CAGR
CC Camino Real	varios	131,074,175	1,961,056	133,035,232	N.A.
Choquehuanca 720 - 722	2006	7,560,795	3,111,820	10,672,614	2.7%
Choquehuanca 714 - 718	2008	16,126,142	6,787,671	22,913,814	3.2%
Minka	2013	305,528,826	125,489,881	431,018,707	5.9%
Choquehuanca 710	2014	7,605,122	4,504,953	12,110,074	9.8%
<b>Total</b>		<b>467,895,059</b>	<b>141,855,379</b>	<b>609,750,441</b>	

Otros inmuebles definidos como no-estratégicos están disponibles para su venta, pero sin perder valor...

### OTROS

Cifras en miles de S/	Año	Costo + Obra	Revaluación	Valor Propiedades 2019	CAGR
Terreno Olguin	2007	44,334,083	17,796,779	62,130,862	2.9%
Terreno PSH Lote Mz 3	2013	3,149,723	1,692,608	4,842,331	7.4%
Terreno PSH Lote Pacocha	2013	2,186,870	1,200,514	3,387,384	7.6%
Terreno PSH Lote 4	2013	7,221,212	3,880,561	11,101,773	7.4%
<b>Total</b>		<b>56,891,888</b>	<b>24,570,461</b>	<b>81,462,349</b>	



**7 Compliance**

# Compliance

Pilares de la gestión: compromiso, igualdad de oportunidades, ética, anti-corrupción, auditoría...

## EQUIDAD DE GÉNERO

60 % Hombres  
40 % Mujeres

### Comité de Gerencia:

50% Hombres  
50% Mujeres

## POLÍTICAS ACTUALIZADAS

- Código de Ética y Conducta.
- Política Anticorrupción.
- Manual de LAFT.
- Política de Gestión de Riesgos.
- Política de prevención contra el hostigamiento sexual.
- Política de Igualdad Salarial.

## NUEVAS INSTANCIAS

- Comité de Ética.
- Independencia de Canal de Denuncias (“Transparencia”), a través de EY.
- Comités de prevención contra el hostigamiento sexual.

## COMPROMISO DEL PERSONAL

Compromiso  
80 %

De trabajadores han firmado DJ de cumplimiento del Código de Ética y Conducta y Política Anticorrupción.

## CAPACITACIONES

Desde el 2018  
1,394 horas

De capacitaciones en Riesgos, Código de Ética y Conducta, Política Anticorrupción y Prevención de LAFT.

## AUDITORIAS E INFORMES

- Auditorías Externas en Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.
- Auditorías en Prevención de Delitos de Corrupción.
- Informes Anuales de cumplimiento a la UIF en temas de LAFT.



# 8 Buen Gobierno Corporativo

# Buen Gobierno Corporativo

Directorio y Comités con profesionales y empresarios de gran trayectoria...

## DIRECTORIO

### Presidente

- Juan Carlos Verme Giannoni

### Vice-Presidente

- Dionisio Romero Paoletti

### Directores

- Jaime Araoz Medanic
- Fernando Fort Marie
- Walter Bayly Llona
- Roberto Dañino Zapata (*independiente*)
  - Ariel Magendzo Weinberg
  - José A. Onrubia Holder
  - Martín Pérez Monteverde
  - Luis Romero Belismelis
- Rolando Arellano Cueva (*independiente*)

## COMITÉS

### Comité Ejecutivo

- Juan Carlos Verme Giannoni
- Dionisio Romero Paoletti
- Luis Romero Belismelis
- Walter Bayly Llona
- Roberto Dañino Zapata
- Martín Pérez Monteverde

### Comité de Remuneraciones

- Juan Carlos Verme Giannoni
- Luis Romero Belismelis
- Walter Bayly Llona

### Comité de Auditoría

- Walter Bayly Llona
- Luis Romero Belismelis
- Roberto Dañino Zapata

### Comité de Buen Gobierno Corporativo

- Roberto Dañino Zapata
- Fernando Fort Marie
- Martín Pérez Monteverde

# Buen Gobierno Corporativo

Mercado reconoce buen gobierno y transparencia de la empresa...

## LA VOZ DEL PUEBLO

### ¿Qué es?

Encuesta anónima que mide la percepción de los principales agentes de mercado de capitales respecto al nivel de cumplimiento de buenas prácticas de gobierno corporativo.

### ¿Quién la organiza?

EY y la Bolsa de Valores de Lima.

### ¿Quiénes son los encuestados?

Inversionistas institucionales, analistas financieros, calificadoras de riesgo, académicos, consultores, reguladores y periodistas de negocio del mercado de valores.

## PRÁCTICAS MÁS RESALTANTES DE BGC RECONOCIDAS EN INVERSIONES CENTENARIO



Canal de Conflicto de Intereses (canal de denuncias).



Proceso de Planeamiento Estratégico.



Administración de Riesgos.

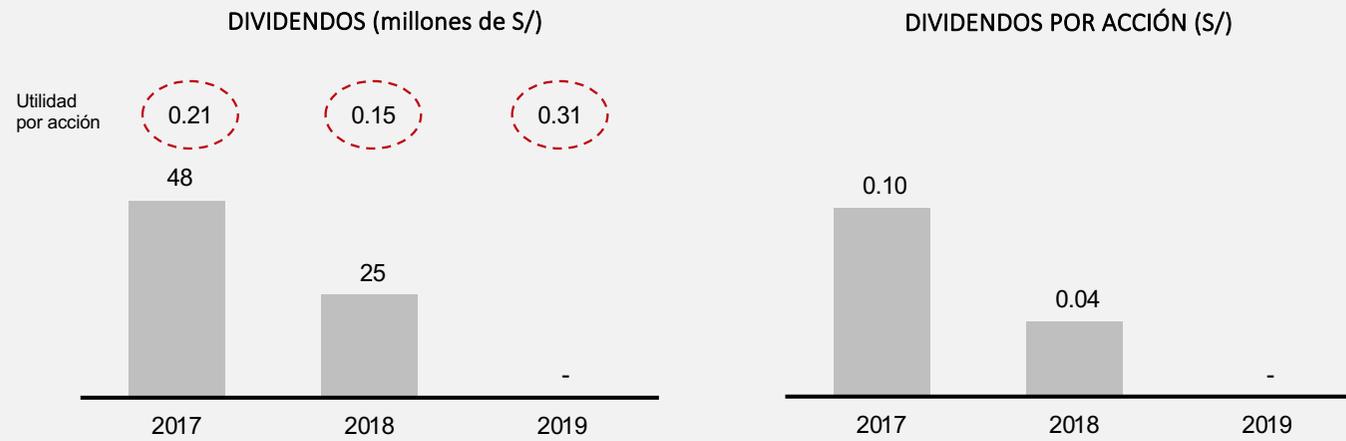
Puesto: 22 en el ranking

# Dividendos 2017-2019

Reducción de dividendos temporal para financiar agresivo plan de inversiones...

## 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”



\* Dividendos se pagan generalmente en año posterior.