

Memoria Anual 2022

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias



Índice

SECCIÓN I

- Declaración de Responsabilidad
- Centenario en el año 2022
- Urbanizaciones
- Lotes Industriales
- Oficinas
- Centros Comerciales
- Banco de Propiedades y Macrolotes
- Otros Negocios

SECCIÓN II

- Datos Generales
- Descripción de Operaciones y Desarrollo
- Administración
-

SECCIÓN III

- Análisis y Discusión de la Administración acerca del Resultado de las Operaciones y de la Situación Económica Financiera
- Estado de Situación Financiera Auditado – Individual y Consolidado
- Estado de Resultados Integrales Auditado – Individual Consolidado
- Procesos Legales
- Dictamen sobre los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2022

SECCIÓN IV

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

SECCIÓN I

Declaración de Responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante Centenario o la Sociedad) y sus subsidiarias durante el año 2022.

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

San Isidro, 28 de febrero de 2023.



Gonzalo Sarmiento Giove
Gerente General



Georgette Elena Montalván Mosquera
Gerente Central de Finanzas



Giovana Diana Aquino Muñoz
Contador General

Durante el año 2022, la actividad económica mundial mostró ciertos niveles de recuperación tras la pandemia, acompañado del incremento en los precios por inflación y por alza de tasas de interés a escala global. Se mantienen expectativas moderadas de recuperación conforme se sigan estabilizando los niveles inflacionarios, se reduzcan las restricciones de oferta, no se presenten nuevos episodios de pandemia y se gestionen las tensiones políticas locales. Así también, se mantuvo una tendencia positiva de las cotizaciones de minerales como el cobre, oro y zinc, manteniendo los niveles de intercambio en términos favorables. Con respecto al Perú, la economía creció por debajo de 3%, con una demanda interna e inversión pública baja, y una inversión privada negativa, sumado a una creciente inestabilidad política y social.

Se mantuvo cierta presión sobre la cadena de suministros e incremento de precios, que generó una persistente inflación a nivel global, provocando que los bancos centrales de las principales economías anuncien incrementos en la tasa de interés, así como recortes a sus estímulos monetarios más rápidos a los previstos inicialmente, afectando expectativas de crecimiento en los próximos años. A nivel local, los mercados financieros continuaron mostrando una alta volatilidad y bajo dinamismo en un contexto de incertidumbre e inestabilidad política.

En el 2022, el Banco Central de Reserva ("BCR") retiró progresivamente el estímulo monetario a través de varios incrementos de la tasa de referencia, con un incremento total de 500pbs durante el año, para cerrar el 2022 en niveles de 7.5%, nivel más alto registrado en los últimos 20 años. Este ajuste se explica dado el aumento de la inflación por encima del ritmo proyectado por el BCR. Asimismo, el BCR realizó una secuencia de ajustes en los requerimientos de encaje en soles con el objetivo de complementar los aumentos en la tasa de interés de referencia y reforzar el control monetario durante los últimos meses. De otro lado, las expectativas de inflación por encima del rango meta continúan, lo que podría convertir un alza temporal de la inflación en un proceso más prolongado; por consiguiente, es previsible un escenario en donde el BCR continúe elevando su tasa de interés de referencia.

El mercado cambiario local se caracterizó por un comportamiento mixto en línea con lo ocurrido en los mercados latinoamericanos en un contexto de incertidumbre política y salidas de capitales de economías emergentes.

Los negocios del Grupo Centenario se clasifican en dos segmentos: Desarrollo Urbano (venta) y Renta Inmobiliaria (arrendamiento). En el segmento de Desarrollo Urbano se incluyen las divisiones de Urbanizaciones e Industrial, a través de las cuales se desarrollan y comercializan lotes residenciales y lotes industriales, respectivamente. El segmento de Renta Inmobiliaria está compuesto por las divisiones de Oficinas y Centros Comerciales. Adicionalmente, la empresa cuenta con el negocio de Macrolotes e inversiones en negocios de Vivienda y Hoteles.

Los ingresos consolidados durante el año 2022 ascendieron a S/ 674.31 millones (en comparación de los S/ 690.65 millones en el 2021) y la pérdida neta consolidada del ejercicio fue de S/ 31 millones (en comparación con la ganancia de S/ 152.4 millones del 2021).

Actualmente, el Grupo Centenario posee S/ 5,106 millones en activos. Los activos inmobiliarios (propiedades de inversión y existencias) componen el 72.5% de los activos totales y se encuentran en las mejores ubicaciones de cada una de las localidades donde opera, tanto en sus zonas consolidadas como en aquellas de expansión urbana. Parte de los activos en propiedades de inversión corresponden al banco de tierras, que permitirá sostener el crecimiento del Grupo tanto en Lima como en las principales ciudades del país.

Urbanizaciones

El negocio de Urbanizaciones está enfocado en desarrollar urbanizaciones de lotes residenciales en ciudades o zonas con alto potencial de crecimiento debido a una gran demanda insatisfecha de vivienda, a través de un concepto de desarrollo integrado al entorno. El objetivo es el de mejorar la calidad de vida de los clientes, a través de desarrollos sostenibles y la mejora en el entorno donde actúa Grupo Centenario.

La división de Urbanizaciones se ha adaptado a las tendencias y ha encontrado un mayor mercado a través de los medios digitales, permitiendo mantener su crecimiento pese a la coyuntura de los pasados tres años, con un foco en una mayor diversificación, tanto a nivel del portafolio de negocios, como de clientes y ubicación geográfica. A pesar del alto déficit de viviendas en el país, el negocio de venta de lotes se vio algo afectado por la coyuntura política y económica en el 2022, puesto que la inflación y la incertidumbre en el país generó que algunos clientes condicionen o posterguen la decisión de compra de lotes. Tanto las ventas de primera vivienda como las de segunda vivienda disminuyeron el ritmo de ventas en el primer semestre, pero mostraron una buena recuperación en el segundo semestre del año, y alcanzo niveles de venta mensual similar a años anteriores.

Durante el año 2022 se logró obtener ventas IFRS por S/ 527.3 millones, importe menor en comparación a los S/ 585.1 millones del año 2021. Se alcanzó una venta bruta de 3,796 lotes residenciales a nivel nacional.

A la fecha se cuenta con más de 14 proyectos en venta a nivel nacional, con presencia en más de 7 ciudades del país. En junio del 2022 se lanzó el primer proyecto residencial en el distrito de Lurín, la Urbanización Entrevalles. Del mismo modo, a lo largo del 2022 se lanzaron 6 nuevas etapas de proyectos ya existentes en las ciudades de Lima (Zona Norte y Zona Sur), Piura, Chiclayo y Trujillo.

Durante el 2022 se mantuvo la estrategia de flexibilidad, ofreciendo condiciones de financiamiento competitivas en la compraventa de los clientes y buscando nuevas alternativas que sean convenientes para ellos y rentables para la empresa. Esto, sumado a estar permanentemente atentos al mercado y al nuevo comportamiento de los clientes ante la transformación digital en todo el proceso de marketing, ventas y post venta. Asimismo, durante el 2022 se implementaron numerosas mejoras en el proceso de venta digital, así como adecuaciones en la Gestión de Relaciones con el Cliente ("CRM" o "Customer Relationship Management") que permitirán potenciar tanto la venta digital aún más en el 2023 y en adelante, como la venta presencial de los clientes, complementada con el impulso de la visita a los proyectos.

Se estableció el objetivo de buscar una mayor recaudación a través de incentivos a clientes por compras al contado o a través de una mayor cuota inicial a la firma del contrato, objetivo que fue alcanzado. La mayor cuota inicial también deberá reducir la resolución de contratos, incrementándose la venta neta. Del mismo modo, se maximizó el margen de los proyectos a través de indexaciones de precios en plazas y proyectos donde se encontraron oportunidades.

Al cierre del año, el negocio de urbanizaciones de vivienda obtuvo un EBITDA ajustado de S/ 222.9 millones, en comparación a S/ 271.7 millones del año 2021.

Por otro lado, al cierre del año 2022, el negocio de urbanizaciones mantiene cuentas por cobrar comerciales, producto de la venta financiada de lotes, por S/ 906.1 millones. De acuerdo a los contratos de compraventa, la empresa mantiene la reserva de propiedad hasta que se pague la totalidad de las cuotas del precio de venta. Gracias a la experiencia de cobranza y atención al cliente, lograda a través de su trayectoria, esta cartera es manejada de manera eficiente y con bajos niveles de morosidad.

Lotes Industriales

La división Industrial posee uno de los bancos de tierras industriales más grandes del Perú, a través de la subsidiaria Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. Este megaproyecto llamado “Nova Lurín”, de un total inicial de aproximadamente 1,400 hectáreas ubicadas en el distrito de Lurín, culminó la habilitación de la tercera etapa, un “condominio industrial” denominado “MacrOpolis”. Este nuevo producto incorpora atributos que busca el mercado: proyecto cercado con administración centralizada que incluye áreas de recreación, equipamiento urbano, áreas verdes, entre otros. Este nuevo producto se suma a un amplio portafolio de productos existentes (macrolotes rústicos y habilitados, lotes grandes, medianos y chicos habilitados) con el objetivo de atender un portafolio más amplio de clientes con distintas necesidades y requerimientos.

En el año 2022 este negocio continuó afectado, ya no solo por la coyuntura del Covid-19, sino también por la incertidumbre político-económica, que ocasionó que muchas negociaciones se retrasaran e incluso se anularan debido a este desconcierto. Aun así, y gracias a una mayor segmentación de la oferta y a una estrategia de marketing digital, se lograron vender 34 lotes industriales con un área comercializada de 135.7 mil m². Se obtuvo ventas brutas por S/ 53.9 millones, en comparación a S/ 85.3 millones en el año 2021, alcanzando un EBITDA ajustado de S/ 10.2 millones, cifra menor en comparación a los S/ 20.8 millones del 2021.

Un hito importante fue que en el segundo trimestre del 2022 se logró iniciar la comercialización del primer proyecto residencial en la tierra que se cambió de zonificación industrial a residencial en el año 2021 (proyecto Entrevallas).

Al cierre del año, el negocio de lotes industriales mantiene un portafolio de cuentas por cobrar de S/ 49.9 millones.

Oficinas

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

En la división de Oficinas, Centenario Renta Inmobiliaria, con 92,000 m² de área arrendable, tiene como uno de sus principales atributos el ser el principal propietario de los edificios que administra, lo cual permite una eficiente administración de los inmuebles a arrendar y sus áreas comunes, lo cual es muy valorado por los clientes y sus colaboradores, con un nivel de servicio que se diferencia ampliamente de edificios de oficinas multi propietarios.

En el primer semestre del 2022 se renovaron los certificados internacionales de protocolos de bioseguridad para Covid-19, otorgados por la empresa AENOR de España, empresa certificadora de reconocimiento mundial. Esta buena gestión acompañada con el progresivo levantamiento de restricciones por parte del Estado, generó un continuo incremento en el retorno de usuarios a las oficinas, llegando a niveles de 70% de asistencia versus niveles prepandemia.

Durante el 2022, Centenario Oficinas continuó con un fuerte enfoque en flexibilidad, teniendo como resultado el cierre de más de 20 transacciones nuevas, que suman cerca de 7,000 m². Además, se renovó el 82% de los contratos que vencían durante el año. Cabe resaltar el ingreso de *Smartfit* en un espacio de 1,600 m², siendo uno de los locales más importantes de la cadena. También inauguró Amaru Café, La Fresca y Anima e Cuore, los cuales fortalecen la importante oferta gastronómica del Centro Empresarial Real de San Isidro.

El Centro Empresarial Real y el Centro de Negocios Cronos, en Santiago de Surco, productos de oficinas *prime*, mantienen su posicionamiento como las mejores propuestas en sus respectivas zonas de influencia, teniendo un porcentaje de ocupación de 77% y 90%, respectivamente. La ocupación promedio de portafolio completo, *prime* y *sub-prime*, fue de 74% al cierre del 2022.

En cuanto a los proyectos, se continuó con la trascendente remodelación de las fachadas de las Torres de Camino Real. En el primer semestre se concluyó con la Torre Central y la Torre El Pilar. Por su parte, la Torre Real inició sus obras de remodelación de fachada, las cuales finalizarán en la primera parte del año 2023. Cabe resaltar que, previamente, se culminó la remodelación de los halls de ascensores de las tres Torres de Camino Real y en el 2022 también se llevó a cabo la remodelación de los respectivos halls de proveedores y de ingreso desde los estacionamientos. En el primer semestre del 2023 iniciarán las obras de remodelación del lobby principal de cada torre. Estas obras representan un *upgrade* integral de las Torres de Camino Real que, no sólo las convierten en un producto *prime* muy competitivo, sino que serán un aporte arquitectónico significativo para nuestra ciudad. Por otro lado, en la búsqueda constante de Centenario Oficinas por mantenerse a la vanguardia en las soluciones que necesitan los clientes y sus colaboradores, este 2023 tiene el enfoque en ofrecer más espacios de confort y lograr que los complejos brinden mayores servicios, ofreciendo conveniencia y un mayor mix comercial. Entre las principales novedades está la inauguración de un nuevo espacio que promoverá la integración de la comunidad, fomentará la productividad y el esparcimiento de los trabajadores de todas las empresas que operan en el Centro Empresarial Real de San Isidro. Este espacio ocupará tres pisos del edificio Real 3, con más de 2,400 m² de servicios y amenidades para toda la comunidad que incluyen salas de *brainstorming*, comedores, espacios de descanso, directorios, salas de reuniones y conferencias, un lactario y zonas de esparcimiento.

Durante el 2022, los ingresos de la línea de negocio de oficinas al cierre del año fueron de S/ 88.6 millones y un EBITDA de S/ 42.7 millones.

Centros Comerciales

Centenario cuenta con el Centro Comercial Minka, que es la única ciudad comercial del Perú, ubicada en la provincia constitucional del Callao con 54,000m² de área arrendable en un terreno total de más de 100,000m². Minka ofrece un mix comercial único con una oferta extraordinaria en el canal moderno y el tradicional, en un espacio amplio y abierto que cuenta con plazas y calles con arquitectura clásica, ofreciendo a su público más de 300 marcas en tiendas de diversos formatos. Tiene el outlet más grande del país, así como espacios de *retail* moderno, zonas gastronómicas, de entretenimiento, entre muchas otras. Además, ofrece un gran mercado modelo que constituye un espacio de *retail* tradicional de primer nivel, y que le permitió durante la pandemia del Covid-19 seguir operando durante las cuarentenas rígidas, convirtiéndolo en un inmueble muy resiliente.

En el primer semestre del 2022 se renovaron los certificados internacionales de protocolos de bioseguridad para Covid-19, otorgados por la empresa AENOR de España, empresa certificadora de reconocimiento mundial. Esta buena gestión acompañada con el progresivo levantamiento de restricciones por parte del Estado, y del hecho que Minka cuenta con un diseño abierto que garantiza la ventilación natural y evita las aglomeraciones, contribuyeron a un retorno importante de los clientes al centro comercial Minka. Las visitas siguieron incrementando constantemente hasta el cierre del año, logrando un total anual de 14.6 millones de visitas, 23% mayor al 2021, y 29% inferior a niveles prepandemia. Sin embargo, a pesar de tener menos visitas que prepandemia, se ha visto una mayor conversión y un incremento del ticket promedio, lo cual ha generado que se logre un récord histórico en ventas de operadores.

Las ventas del 2022 fueron de S/ 441 millones, 21% superiores al 2021 y 12% superior al 2019 (prepandemia). Además, se inauguraron aproximadamente 5,000 m² de nuevas tiendas en

el año 2022. Dentro de los nuevos ingresos del 2022, destacan la inauguración de Dollarcity, Hipercom, Samsung, Xiaomi, Triathlon, Sarcletti, Rustica y Minka Motors, un nuevo formato de venta de vehículos.

Durante el 2022, los ingresos anuales de Minka ascendieron a S/ 63.5 millones y el EBITDA a S/ 29.0 millones, siendo ambas cifras récord histórico desde su inauguración hace más de 20 años.

El EBITDA de la línea de negocio de centros comerciales al cierre del 2022 fue de S/ 25.5 millones, el cual incluye la venta de un terreno que representa S/1.8 millones del EBITDA.

En cuanto a los futuros proyectos, se continuó avanzando positivamente con los permisos y diseño del proyecto del Centro Comercial Camino Real de San Isidro, del cual se espera iniciar obras de acuerdo a la coyuntura social y económica del país.

Banco de Propiedades y Macrolotes

Manteniendo el objetivo de incrementar la rentabilidad de Centenario, Banco de Propiedades alcanzó a lo largo del 2022, la venta de 6 macrolotes, 4 de ellos en provincia. Esto significó un aporte aproximado de S/ 25.5 millones al EBITDA del Grupo. Estos resultados vienen de la mano de una importante diversificación en la cartera de clientes, apostando por nuevas industrias como la tecnológica, y consolidando relaciones con socios estratégicos en construcción y desarrollo.

La gestión estratégica del área de *Pricing* aportó en la captura de valor del negocio de Desarrollo Urbano, dando soporte para optimizar la definición y gestión de precios, descuentos y condiciones de financiamiento. Por otro lado, se logró definir procesos e implementar proyectos para automatizar la captura de valor y data.

Otros Negocios

Como parte de la diversificación del portafolio de negocios de renta, durante el año 2015 Grupo Centenario decidió incursionar en la actividad hotelera a través de una asociación con el grupo salvadoreño Agrisal, con una participación de 50% en la empresa Grupo Censal S.A.C. En marzo del 2019 se inició la operación del hotel en el distrito de San Isidro, un hotel de 4 estrellas y 175 habitaciones, bajo la marca *Holiday Inn Express*, formato *Limited Service*. En junio de 2019 se inició la operación del hotel en Piura, un hotel de 4 estrellas y 118 habitaciones, de la marca *Holiday Inn*, formato *Full Service*. Pese al buen inicio de sus operaciones, a raíz de la pandemia si bien el hotel de San Isidro continuó operando con baja ocupación, se cerró temporalmente la operación de Piura hasta la normalización de la situación del turismo a nivel nacional en internacional. El hotel de Piura reabrió a inicios del 2022. Ambos hoteles buscan alcanzar los indicadores financieros pre-pandemia.

Paz Centenario, subsidiaria en la que Grupo Centenario participa en un 50% de la sociedad, continuó con el desarrollo y venta de departamentos en diversos distritos de la ciudad de Lima, así como con la venta de casas en Carabayllo e Ica.

SECCIÓN II

DATOS GENERALES

Datos generales de la Sociedad

- Denominación social: Inversiones Centenario S.A.A.
- Tipo de sociedad: Sociedad Anónima Abierta.
- RUC: 20101045995.
- Clasificación industrial internacional uniforme (CIU): 7010.
- Dirección: Av. Víctor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, piso 7, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.
- Teléfono: 616-9000.
- Fax: 616-9001.
- Página web corporativa: www.centenario.com.pe

Constitución e inscripción en Registros Públicos

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

Objeto Social

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

Grupo Económico

La Sociedad es la principal empresa del Grupo Centenario, grupo económico conformado al 31 de diciembre de 2022 por las siguientes subsidiarias: Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., Centenario Hoteles S.A.C., Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C., Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C., Centro Empresarial El Derby S.A., Multimercados Zonales S.A.C., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C., Interamérica de Comercio S.A.C., Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C. e Inmobiliaria San Silvestre S.A.C.

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

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

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

Capital Social

Al final del ejercicio del año 2022, el capital social creado, suscrito y pagado, es de S/ 577'245,314, representado por 577'245,314 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas. El estatuto contempla la existencia de una sola clase de acciones con derecho a voto. Cada acción otorga derecho a un voto. Al cierre del 2022, los principales accionistas de Inversiones Centenario S.A.A. son los siguientes grupos empresariales: Grupo Romero (34.56%), Grupo Verme (23.02%), Credicorp (15.69%) y Grupo Breca (13.91%). Asimismo, el 33.58% de la empresa pertenece a 2,207 accionistas, cada uno con menos del 4% del capital social.

Las acciones están distribuidas como se muestra a continuación:

Denominación del Accionista	Nacionalidad	Porcentaje
Credicorp LTD.	Bermudeña	15.69 %
Breca Inmobiliaria S.A.C.	Peruana	13.83 %
Inversiones Piuranas S.A.	Peruana	8.23 %
Grupo Piurano de Inversiones S.A.	Peruana	6.09 %
Pennsylvania AG.	Suiza	4.89 %
Mount Schiehallion Overseas Limited INC.	Panameña	4.87 %
Good Rate Corporation	Panameña	4.44 %
Verme Giannoni, Juan Carlos	Peruana	4.36 %
Helguero Romero, Rosalina María	Peruana	4.02 %
Otros 2,207 accionistas		33.58 %
TOTAL		100.00 %

Al 31 de diciembre de 2022, la composición accionaria con derecho a voto fue la siguiente:

Tenencia	Número de Accionistas	Porcentaje
Menor al 1%	2,196	9.73 %
Entre 1% y 5%	16	46.43 %
Entre 5% y 10%	2	14.32 %
Mayor al 10%	2	29.52 %
TOTAL	2,216	100.00 %

Descripción de operaciones y desarrollo

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

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

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

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

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

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

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

Continuando con el proceso de reordenamiento de los negocios, en el 2018 la Junta General de Accionistas de Inversiones Centenario S.A.A. aprobó tres reorganizaciones societarias simples, en las cuales se transfirió: (i) un bloque patrimonial conformado por las acciones emitidas en Inversiones Real Once S.A., Inmobiliaria San Silvestre S.A., Centenario Hoteles S.A.C., Administradora Camino Real S.A.C., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. e Interamérica de Comercio S.A. a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (antes Centenario Retail S.A.C.); (ii) un bloque patrimonial conformado por las acciones emitidas en Promoción Inmobiliaria del Sur S.A., y Paz Centenario S.A. a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (antes Centenario Urbanizaciones S.A.C.); y, (iii) un bloque patrimonial conformado por inmuebles a favor de Inmobiliaria San Silvestre S.A.

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

de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.; (iii) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 1) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.; (iv) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 2) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.; (v) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 3) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

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

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

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

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

Reseña histórica (línea del tiempo)

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

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

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

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

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

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

2007: Después de la experiencia exitosa del Centro Empresarial Real en San Isidro, se desarrolló el Centro de Negocios Cronos, el primer centro empresarial premium en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima. Se desarrolló a través de Centro

Empresarial El Derby S.A., de propiedad de Centenario y de un inversionista extranjero.

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

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

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

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

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

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

2016: Se inauguró el edificio de oficinas Real 8 en el Centro Empresarial Real. La operación de urbanizaciones en provincias se amplió a las ciudades de Piura, Chiclayo, Trujillo, Huancayo, Lima, Ica y Tacna. En el mismo año, se iniciaron las obras de habilitación urbana de MacrOpolis.

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

2018: Se inauguró el edificio Real 2 en el Centro Empresarial Real, diseñado por el arquitecto Jean Nouvel. Se adquiere el terreno del ex Colegio Maristas, de 15,000 m², en San Isidro y 420 hectáreas colindantes en MacrOpolis. Se relanzó el Centro Comercial Minka bajo un formato que combina *outlet*, *retail* moderno, mercado tradicional y zonas de gastronomía y entretenimiento. Se venden 4 centros comerciales ubicados en provincias al Grupo Patio de Chile. Se emite un segundo bono de titulación por S/ 71.5 millones.

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

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

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

el PEN *Deal of the Year* por S. 135 millones.

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

Descripción del sector y análisis de la competencia

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

- **Urbanizaciones**

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

- **Lotes industriales**

Actualmente, en el mercado existen 6 parques industriales que se compiten la demanda activa de clientes que desean comprar un lote industrial. Estos parques están ubicados en Chilca (3), Lurín (2) y Huachipa (1), y ofrecen lotes desde 1,000m² con los servicios básicos para que una industria o almacén pueda operar. Adicionalmente a estos parques industriales, la oferta de venta también está compuesta por terrenos "stand alone", los cuales son terrenos que están en su mayoría en zonas industriales más tradicionales y céntricas, y que usualmente tienen un precio mayor por la ubicación y consolidación de la zona.

Por otro lado, existe también un mercado en expansión de condominios de locales industriales (construidos) en alquiler, el cual ha ganado espacio en los últimos 4 años y que es un producto sustituto que compite también con los demás parques industriales. En este mercado, los competidores más importantes son *Latam Logistics*, Megacentro, y Bodegas San Francisco, y tiene dos modalidades de almacenes, llave en mano (*build-to-suit*) y almacenes con estándares regulares ya construidos y listos para ocupar.

En el 2022, tanto los parques industriales como los condominios de almacenes para alquiler han competido por un mercado que, si bien no ha tenido la velocidad de venta esperada, ha seguido absorbiendo buena cantidad de metros cuadrados y se espera que haya una recuperación de la mano con la confianza empresarial. Macrópolis, a través de su propuesta de lotes en una habilitación tipo condominio, espera poder posicionarse como un producto al alcance del pequeño y mediano empresario que busca un espacio acondicionado con todos los servicios necesarios, y a un precio accesible.

- **Oficinas**

En el 2022 se registró en San Isidro Golf (zona oeste, submercado donde se encuentra el Centro Empresarial Real) el ingreso de 3 nuevos edificios de oficinas incrementando el inventario *prime* en aproximadamente 33,000 m². Por otro lado, se registró una absorción neta positiva de 35,800 m², lo cual ayudó a reducir la vacancia del mercado cerrando el año en 22%.

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

- **Centros Comerciales**

En el 2022 los principales centros comerciales del país han registrado ingresos en *fast fashion*, tiendas que han seguido una estrategia de omnicanalidad con el *e-commerce*; sin embargo, también se ha visto un retorno importante a las tiendas. Esto último refleja

la importancia del rol que cumplen los centros comerciales en nuestro país y que, si bien el *e-commerce* seguirá creciendo, las ventas presenciales también lo harán. En general, ha sido un buen año para el sector de centros comerciales en el Perú. Adicionalmente, de acuerdo al informe del segundo semestre de Colliers Perú, la tasa de vacancia de centros comerciales regionales, categoría donde se encuentra Minka, cierra con 10%, a diferencia de Minka que cierra el año mejor que el promedio con solo un 5% de vacancia. Los principales competidores de Minka son InOutlet Faucett y Mall Plaza Bellavista.

Análisis del entorno (variables exógenas)

- **Riesgo país o riesgo estructural**

Los resultados de las diferentes líneas de negocio de Grupo Centenario, cuyas operaciones se ubican íntegramente en el territorio nacional, dependen, entre otros aspectos, de la actividad económica doméstica. El riesgo país o riesgo estructural corresponde a (i) cambios en el entorno general, ya sea a nivel macroeconómico, como microeconómico, legal y político, y (ii) a eventos no previstos. Si bien el riesgo país del Perú aumentó de manera importante hasta octubre 2022, ha presentado una mejora significativa desde dicha fecha.

Si bien Grupo Centenario opera en el Perú y como tal se encuentra sujeto a los cambios políticos, sociales y económicos, que podrían afectar sus condiciones de operación y de gestión, también ha demostrado ser, a través de los años, una organización sólida, solvente y resiliente, y que se adapta a la coyuntura del país.

- **Entorno macroeconómico**

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

Según el Reporte de Inflación de fecha 19 de enero de 2023, elaborado por el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), al cierre de noviembre 2022, la actividad económica registró una tasa de crecimiento interanual y acumulado 2022 del 1.7 y 2.7%, respectivamente, proyectando que el PBI crecería 3% en el 2023.

- **Entorno político y social**

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

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

contingencia y de continuidad de negocio necesarios para enfrentar este tipo de riesgos.

- **Riesgo por factores naturales**

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

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

- **Riesgo de índole regulatoria y cambios en la legislación**

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

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

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

- **Riesgo por Covid-19**

A raíz de la pandemia Covid-19, el gobierno peruano tomó una serie de medidas para contener la propagación de la Covid-19, incluyendo prohibiciones de viaje, cuarentenas y cierres de negocios, entre otras, y no es posible descartar que el gobierno vuelva a tomar otras medidas similares en el futuro, aunque el riesgo presente es muy bajo.

Específicamente, se impuso el aislamiento social de la población y, en consecuencia, requirió el cierre temporal de establecimientos comerciales y sedes industriales, a excepción de ciertos sectores y locales dedicados a la producción, importación y/o venta de bienes y servicios de primera necesidad, tales como bancos (y sistema financiero en general), farmacias y supermercados, fábricas de alimentos, empresas de servicios públicos, entre otros.

Si bien a la fecha varias de las medidas gubernamentales establecidas en el marco de

dicho estado de emergencia nacional han sido levantadas, no es posible asegurar si dichas medidas pudieran restablecerse durante un período prolongado de tiempo, con posibles impactos adversos en las operaciones comerciales de Grupo Centenario. Medidas de este tipo afectarían negativamente y de manera significativa a la economía local; sin embargo, a la fecha no se tiene certeza de la magnitud exacta del impacto en la economía peruana y, por consecuencia, en las operaciones de Grupo Centenario.

Actualmente, las restricciones y limitaciones mencionadas anteriormente han sido aminoradas y/o revocadas conforme la Covid-19 ha ido disminuyendo y/o el proceso de vacunación ha ido avanzando en el país, dichas medidas gubernamentales pueden ser reinstauradas o incrementadas si la pandemia continúa o recrudece. El alcance y el momento de tal restablecimiento es difícil de predecir y podría afectar materialmente y negativamente a las operaciones de Grupo Centenario en el futuro, de darse.

Del mismo modo, cualquier pandemia, epidemia, brote de una enfermedad contagiosa u otra crisis de salud pública podría igualmente interrumpir las operaciones de Grupo Centenario y, en consecuencia, afectar negativamente a la actividad, situación financiera y resultados de sus operaciones. Además, la introducción de nuevas leyes y normativas, o la modificación de las existentes, como respuesta a la Covid-19 o a una futura pandemia, epidemia o crisis de salud pública es difícil de predecir y podría afectar materialmente a los negocios de Grupo Centenario.

Como parte de las acciones llevadas a cabo para mitigar los efectos de la Covid-19, Grupo Centenario implementó protocolos de seguridad y sanidad, de acuerdo con las disposiciones dictadas por el gobierno.

Nuestro equipo

Al 31 de diciembre de 2022, Grupo Centenario cuenta con 292 colaboradores, los cuales se encuentran divididos de la siguiente manera:

Trabajadores	2020	2021	2022	Aumento (Disminución) 2022-2021
Funcionarios (Gerentes)	7	7	7	0
Empleados (Colaboradores)	288	285	284	(1)
Obreros	0	0	0	0
TOTAL	295	292	291	(1)

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

Sociedad	Funcionarios (Gerentes)	Empleados (Colaboradores)	Total
Inversiones Centenario S.A.A.	5	100	105
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	1	124	125
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	1	60	61
TOTAL	7	284	291

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

Sociedad	Plazo Indeterminado	A plazo fijo	Practicantes	Total General
Inversiones Centenario S.A.A.	103	0	2	105
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	88	37	0	125
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	61	0	0	61
TOTAL	252	37	2	291

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

Relación económica con empresas financieras

La deuda financiera de Grupo Centenario está distribuida entre la banca local y extranjera, a través de préstamos de corto y largo plazo que representan el 64% de la deuda. Asimismo, el grupo mantiene el 36% restante a través de bonos corporativos y titulizados de largo plazo con diferentes inversionistas institucionales. Cabe destacar que durante el 2022 se realizó una emisión para inversionistas institucionales inaugural de Bonos Corporativo Garantizado CRI, a través de la subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., por un monto de USD 42'000,000.00 a un plazo de 15 años en el mercado de capitales peruano.

La deuda financiera bruta consolidada de aproximadamente S/ 1,269 millones, se encuentra respaldada con activos que superan dicho saldo. Esta deuda está compuesta al 49% por moneda local y 51% en dólares americanos.

La tasa ponderada de la deuda es de 7.08% con un *duration* remanente promedio ponderado de 5.1 años.

Al 31 de diciembre de 2022, Grupo Centenario cuenta con los siguientes financiamientos:

Acreeedor	Tipo	Vencimiento	Moneda	Monto (miles de S/)*
SBK C	Sindicado	17/06/2026	USD	66,773,600
IBK	Sindicado	17/06/2026	PEN	25,359,680
BCP	Mediano plazo	25/06/2026	PEN	51,376,000
SBK Perú	Corto plazo	13/07/2023	PEN	23,000,000
IBK	Corto plazo	18/05/2023	PEN	30,000.00
BCP	Mediano plazo	15/06/2026	PEN	39,520,000
BCP	Corto plazo	18/05/2023	PEN	30,000,000
Banbif	Mediano plazo	26/07/2027	PEN	114,683,290
SBK C	Sindicado	17/06/2026	USD	66,773,600
SBK C	Sindicado	17/06/2026	USD	200,320,800
ITAU	Sindicado	17/06/2026	USD	101,612,000
ITAU	Corto plazo	26/05/2023	USD	57,300,000
Inversionistas	Bonos corporativos	25/02/2037	USD	160,440,000
Rimac	Bonos Titulizados	28/06/2047	PEN	100,000.00
Interseguros	Bonos Titulizados	15/08/2048	PEN	66,709,598
Inversionistas	Bonos Titulizados	25/11/2041	PEN	135,000,000
Total			PEN	1'268,868,568

* Deuda en USd expresada en S/ al tipo de cambio a diciembre 2022: S/ 3.82

Los ratios que debe cumplir Grupo Centenario, a nivel de cifras consolidadas y mercado de capitales, son los siguientes:

- Ratio de apalancamiento, medido como la deuda financiera total menos el efectivo o equivalente efectivo, entre el EBITDA ajustado de los últimos cuatro trimestres, igual o menor a 4.0 veces (se mide cada cierre de trimestre).
- Ratio de endeudamiento, medido como la división entre el pasivo total menos el pasivo por impuesto a las ganancias diferido, y el patrimonio neto consolidado, igual o menor a 1.5 veces (se mide cada cierre de trimestre).
- Ratio de cobertura de interés, medido como la división entre el EBITDA ajustado y gastos financieros consolidados, mayor o igual a 2.75 veces (se mide cada cierre de trimestre).
- Ratio de cobertura de servicio de deuda, medido como la división entre el EBITDA ajustado más el efectivo o equivalente de efectivo menos los dividendos pagados; y la parte corriente de la deuda a largo plazo más los gastos financieros netos para cualquier año fiscal, debe ser mayor a 1.25 veces (se mide cada cierre de año).
- Asimismo, el préstamo sindicado incluye un ratio de cobertura de activos que debe ser mayor o igual a 1.3 veces al saldo de la deuda del préstamo sindicado (valor comercial de los activos sobre el saldo de deuda).

El EBITDA ajustado consolidado es medido como la utilidad operativa más depreciación y amortización, más dividendos recibidos menos el cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión y más la revaluación del costo de venta según las Normas Internacionales de Información Financiera.

Por otro lado, durante la vigencia del Programa de Bono Titulizado de Oficinas, el Patrimonio Fideicometido, debe cumplir con los siguientes ratios:

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

Durante la vigencia del Programa de Bonos Titulizado MINKA, el Patrimonio Fideicometido, debe cumplir con los siguientes ratios:

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda, que resulte de dividir (i) el flujo cedido, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, debe ser mayor o igual a 2.0 veces.
- Ratio de apalancamiento, que resulte de dividir (i) deuda financiera, entre (ii) el flujo cedido, debe ser menor o igual a 3.5 veces.
- Ratio de cobertura de activos cedidos al Patrimonio Fideicometido, que resulte de dividir (i) el saldo vigente de la deuda garantizada, entre (ii) el valor comercial del inmueble, debe ser menor o igual a 0.80 veces.

Durante la vigencia del Programa del Bono Corporativo CRI, la Sociedad debe cumplir con los siguientes ratios:

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

Administración

Directorio

El Directorio de Inversiones Centenario S.A.A. fue elegido por la Junta General de Accionistas en su sesión obligatoria del 26 de marzo de 2021, por un período de 3 años. No obstante, el 25 de febrero de 2022, se aceptó la renuncia del Sr. Walter Bayly Llona como miembro del Directorio, nombrándose en su reemplazo al Sr. Gianfranco Piero Dario Ferrari de las Casas. Todos los directores son del género masculino y tienen la calidad de titulares.

Nombre	Cargo	Vinculación
Dionisio Romero Paoletti	Presidente	Grupo Romero
Juan Carlos Verme Giannoni	Vicepresidente	Grupo Verme
Jaime Araoz Medanic	Director	Grupo Brecia
Gianfranco Piero Dario Ferrari De Las Casas	Director	Credicorp
Roberto Enrique Dañino Zapata	Director	Independiente
Fernando Fort Marie	Director	Grupo Crédito
Rolando Antonio Arellano Cueva	Director	Independiente
Ariel Magendzo Weinberger	Director	Paz Corp.
José Antonio Onrubia Holder	Director	Grupo Romero
Martín Pérez Monteverde	Director	Grupo Romero
Luis Enrique Romero Belismelis	Director	Grupo Romero

- **Dionisio Romero Paoletti (1965):** Licenciado en Economía de la Universidad de Brown, EE. UU., y MBA por la Universidad de Stanford, EE. UU. Actualmente es el Presidente del Directorio de Inversiones Centenario S.A.A., Alicorp S.A.A. (productos de consumo), Agrícola del Chira S.A. (azúcar etanol), y Palmas del Espino S.A. (aceite de palma). También

es miembro del Directorio de otras empresas de diferentes industrias como Trabajos Marítimos S.A. (infraestructura portuaria), Consorcio Naviero Peruano S.A., Corporación Primax S.A. (energía), Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., (actividad y ocupación principal). Fue Director de Credicorp Capital Ltd. hasta octubre de 2019 y Director y Presidente del Directorio de Credicorp Ltd. hasta junio de 2020 y de Grupo Crédito S.A. hasta octubre del mismo año. Asimismo, se desempeñó como Director y Presidente del Directorio de Credicorp Perú S.A.C. hasta abril de 2021. Fue Director y Presidente del Directorio de otras subsidiarias como *Atlantic Security Bank* hasta octubre de 2019 y *Atlantic Security Holding Corporation* hasta marzo de 2021. Fue Director y Presidente del Directorio del Banco de Crédito del Perú (BCP) hasta marzo de 2021. Tiene relación de parentesco en cuarto grado de consanguinidad con el Director Sr. Luis Enrique Romero Belismelis. Es Director de la Sociedad desde el año 2002.

- **Juan Carlos Verme Giannoni (1964):** Inversionista privado, empresario y agente cultural. Cursó estudios en la Universidad de Zúrich. Actualmente es Director de compañías peruanas como Cerámicas Lima S.A., Corporación Cerámica S.A., y Administradora Clínica Ricardo Palma S.A., entre otras. Es Presidente del *World Monument Fund* Perú, y *Trustee* de la *Tate Americas Foundation* en Reino Unido, así como Vicepresidente de la Fundación Museo Reina Sofía de Madrid, España. Todas estas constituyen su actividad y ocupación principal. Ha sido miembro del Directorio de Credicorp Ltd. desde septiembre de 1995 hasta junio de 2020 y del Banco de Crédito del Perú (BCP) desde marzo de 1990 hasta marzo de 2021. Es director de la Sociedad desde el año 1990.
- **Jaime Aroz Medanic (1971):** Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Lima y MBA por *Kellogg Graduate School of Management*. Actualmente se desempeña como CEO de Corporación Breca y las holdings del Grupo. Asimismo, es Director de Rímac Seguros y Reaseguros, Corporación Peruana de Productos Químicos, las empresas inmobiliarias del Grupo Breca, INTURSA, Melón (Chile), Marcobre, Minsur, Compañía Minera Raura, TASA y Director Suplente del BBVA Perú. También es miembro del Consejo Directivo de Brein Hub Innovación, Aporta, Director del Instituto Peruano de Economía (IPE), y miembro del Consejo Directivo de la Asociación Por el Peru - EsHoy. Es Director de la Sociedad desde el año 2018.
- **Gianfranco Piero Dario Ferrari De Las Casas (1965):** Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico y MBA por *Kellogg Graduate School of Management, Northwestern University*. Ha sido Gerente General Adjunto y Gerente de Banca Universal de Credicorp Ltd., así como Gerente General de BCP desde abril de 2018 hasta diciembre 2021. Actualmente es Gerente General de Credicorp, la cual es su actividad y ocupación principal. Ha trabajado en Credicorp Ltd. desde 1995. Cuenta con una amplia y diversa experiencia que incluye desempeñar funciones estratégicas, como Gerente de Banca Corporativa y Finanzas Corporativas, Gerente Central de Banca Minorista y Gestión de Patrimonios en BCP y Gerente General de BCP Bolivia de 2005 a 2008. Dirigió la adquisición de Edyficar en 2009 y Mibanco en 2014. En 2015 comenzó a liderar la Estrategia de Transformación Digital. También es vicepresidente del Directorio de Mibanco y miembro del Directorio de BCP Bolivia. Es Director de la Sociedad desde febrero de 2022.
- **Roberto Enrique Dañino Zapata (1951):** 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 integra los Consejos Asesores Internacionales de *Goldman Sachs*, *ASG Denton's* y *NTT Data*. Es miembro del Directorio de AFP Integra y *Human Rights Watch*. Es Director de la Sociedad desde el año 2013.
- **Fernando Fort Marie (1940):** Abogado, graduado en la Pontificia Universidad Católica del Perú, ejerciendo su profesión como socio principal del Estudio Fort, Bertorini, Godoy & Asociados, dedicado principalmente al asesoramiento de empresas, habiendo atendido entre otras a Pepsico, Inc., *International Finance Corporation* (IFC), Alcatel, *International Telephone & Telegraph* (ITT), *Sheraton Hotels*, Volvo Corp., Sandvik, *Procter & Gamble*, *Crown Cork*, *Chrysler Corp.*, etc. Actualmente desempeña el cargo de Director de

Credicorp Ltd. desde el año 1999, así como miembro de su Comité de Sostenibilidad. Ambas son su actividad y ocupación principal. Es Director de Hermes Transportes Blindados S.A. y miembro del Comité de Buen Gobierno y Sostenibilidad Corporativa de Inversiones Centenario S.A.A. Es director de la Sociedad desde su constitución en 1986.

- **Ariel Magendzo Weinberger (1965):** 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.). Fue CEO de Paz Corp. S.A. en Chile hasta el año 2021 y actualmente es el Presidente del Directorio de Paz Corp. S.A., la cual constituye su actividad y ocupación principal. Es Director de la Sociedad desde el año 2012.
- **José Antonio Onrubia Holder (1956):** Bachiller en Administración de Empresas por la *Saint Michael's College* (EE. UU.). Es Director de Alicorp S.A.A., Trabajos Marítimos S.A. - TRAMARSA, Terminal Internacional del Sur S.A. - TISUR, Palmas del Espino S.A. e Industrias del Espino S.A., Corporación Primax S.A., Agrícola del Chira S.A., Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., así como de diversas empresas que conforman el Grupo Romero, esto último es su actividad y ocupación principal. Es Director de la Sociedad desde el año 2003.
- **Martín Pérez Monteverde (1965):** Administrador de Empresas por la Universidad Pacífico, con un Programa de Alta Dirección de la Universidad de Piura y un Programa Gestión Avanzada de la Escuela Wharton de la Universidad de Pensilvania (Filadelfia, EE.UU.). Actualmente es Director de diversas empresas, líderes del país, entre ellas Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., Entel Perú, Enel Distribución S.A. y Sigma SAFI, siendo todas estas su actividad y ocupación principal. Fue Congresista de la República y Ministro de Comercio Exterior y Turismo (2006 - 2011). Presidente de la Confederación Nacional de Instituciones Empresariales Privadas-CONFIEP (2015-2017). Participa directamente en instituciones vinculadas al sector económico, como el Instituto Peruano de Economía -IPE- (Expresidente). Es Director de la Sociedad desde el año 2012.
- **Luis Enrique Romero Belismelis (1961):** Bachiller en Ciencias Económicas - Boston University (EE. UU.). Actualmente es Presidente del Directorio de Credicorp Ltd. Banco de Crédito del Perú y MiBanco Banco de la Microempresa S.A. Es Director de Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. y de Pacífico S.A. Entidad Prestadora de Servicios S.A. Esto último constituye su actividad y ocupación principal. Asimismo, es Presidente del Directorio de Trabajos Marítimos S.A. – TRAMARSA y Terminal Internacional del Sur S.A. – TISUR; Vicepresidente del Directorio de Alicorp S.A.A. y Director de Corporación Primax S.A. Ha sido CFO de Alicorp S.A.A. y posteriormente Gerente Financiero Corporativo y Gerente General en Corporación General de Servicios S.A., holding de las empresas del Grupo Romero. Además, ocupó el cargo de *Executive Chairman* en GRIO S.A. (*Group Romero Investment Office*). Es Director de la Sociedad desde el año 2006.
- **Rolando Antonio Arellano Cueva (1952):** Doctor d'Etat (PhD) en Ciencias de Gestión de la Universidad de Grenoble (Francia), MBA de ESAN y Psicólogo de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Es Presidente de ARELLANO, Consultoría para crecer, con sedes en 3 países y operaciones diversas en la región, siendo esto su actividad y ocupación principal. Autor de 24 libros sobre crecimiento de mercados emergentes. Pertenece al Consejo Directivo de la Alianza Francesa de Lima desde junio de 2014. Es parte del *Advisor Comitee of the International Center for Financial Education and Capability*. Ha sido Profesor principal y Director del MBA en International Business de la Universidad de Quebec, Canadá y profesor en universidades de diversos países. Entre otros cargos ha sido miembro del *Conseil National du Developpement et la Solidarité Internationale* del Gobierno de Francia. Es Director de la Sociedad desde el 2018.

Gerencia

La plana Gerencial durante el 2022 estuvo conformada de la siguiente manera:

Nombre	Cargo	Ingreso
Gonzalo Sarmiento Giove	CEO	1997
Georgette Elena Montalván Mosquera	CFO	2018
Carlos Humberto Montero Urbina	VP Desarrollo Urbano	1998
Carlos Alberto Conroy Ferreccio	VP Renta Inmobiliaria	2012
Sandra Paola De Almeida del Solar	Director de Gestión Humana	2009
María Fernanda Rabines de Zaldívar	Director de Innovación y Marketing Corp.	2013
Mirko Daniel Kresevic Minaya	Director de Banco de Propiedades	2012

- **Gonzalo Sarmiento Giove (1972):** Administrador por la Universidad de Lima (1993), Máster en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico (1999). Alumni de *Kellogg Management School* (2007) y *Harvard Graduate School of Design* (2018), con estudios ejecutivos en *Wharton School*, *Harvard Business School* y *MIT Center for Real Estate*, entre otros. Anteriormente trabajó en Ransa Comercial S.A. en las divisiones Frío Ransa y Naviera Santa Sofía.
- **Georgette Elena Montalván Mosquera (1972):** Economista de la Universidad del Pacífico (1994) y MBA de *Wharton Business School*, Universidad de Pennsylvania (2000). Realizó estudios ejecutivos en el IMD (2013) y en *Harvard Business School* (2019). Trabajó como CFO en el Grupo Química Suiza por cerca de 7 años. Luego de la venta de los negocios de distribución, marketing y de retail farmacéutico a *Inretail Pharma*, trabajó por 6 meses en *Inretail Pharma* durante el periodo de transición. Anteriormente, trabajó en BBVA (New York y Lima) por cerca de 11 años, en *JP Morgan* (New York) y en *Deutsche Bank* (Lima, Perú).
- **Carlos Alberto Conroy Ferreccio (1983):** Licenciado en Ingeniería Industrial por la Universidad de Lima, MBA por el Tecnológico de Monterrey, con estudios ejecutivos en *Yale School of Management*. Anteriormente trabajó en Jockey Plaza, LAN Perú y Química Suiza.
- **Carlos Humberto Montero Urbina (1969):** 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.
- **Sandra Paola De Almeida Del Solar (1978):** Licenciada en Psicología por la Universidad de Lima, Máster especializado en Administración por Centrum Católica y la Escuela de Alta Dirección y Administración (EADA, España). Trabajó en British American Tobacco como Gerente de Desarrollo Organizacional.
- **María Fernanda Rabines De Zaldívar (1978):** Comunicadora por la Universidad de Lima con especialización en Marketing y Publicidad, Máster en Dirección de Marketing y Gestión Comercial por la EOI de España. Fue Jefe Corporativo de Publicidad, viendo la comunicación de L'Bel, Esika y Cyzone para 16 países. Previamente se desempeñó como Subgerente de Marketing y Comunicaciones en Americatel Perú y antes desarrolló las funciones de planner estratégica en McCann-Erickson Corporation.
- **Mirko Daniel Kresevic Minaya (1984):** Economista por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Previamente fue Gerente Comercial y de Desarrollo del negocio de Desarrollo Urbano de Grupo Centenario, y Subgerente de Desarrollo de la organización. Anteriormente trabajó en *Inretail Properties Management*, brazo inmobiliario del Grupo Intercorp, y Nexus Group, fondo de inversión del Grupo Intercorp.

El porcentaje que representa el monto total de los honorarios de los miembros del Directorio y las remuneraciones de la plana gerencial respecto al nivel de ingresos brutos, según los estados financieros consolidados de la empresa del año 2022, asciende a 1.76%.

SECCIÓN III

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

Ingresos totales

Al cierre del año 2022, Grupo Centenario alcanzó S/ 674.3 millones de ingresos totales, una pérdida neta de S/ 31.0 millones y un EBITDA ajustado de S/ 299.6 millones. Estas cifras ya incluyen una ganancia por diferencia de cambio por S/33.8 millones.

Los ingresos consolidados representan una disminución de 2% en comparación al 2021. La variación es generada principalmente por la menor venta de lotes residenciales e industriales.

Utilidad bruta

La utilidad bruta al cierre del cuarto trimestre del 2022 fue de S/ 452 millones, importe que representa un aumento de 6% en comparación al cierre del 2021.

Utilidad operativa

La utilidad operativa al cierre del cuarto trimestre del 2022 fue de S/ 257.4 millones, importe que representa un aumento de 1% con respecto al 2021 (no considera variación en el cambio de valor de las Inversiones Inmobiliarias). La variación se explica por la mayor utilidad bruta de S/ 26 millones, compensado parcialmente por mayores gastos de S/ 25 millones, principalmente por gastos de comercialización de S/ 21 millones vinculados a la diferencia en la NIIF 9 (ingreso de S/ 14.7 millones en 2021 vs gasto de S/ 4.6 millones en 2022).

Gastos financieros

Los gastos financieros al cierre del 2022 son 4.6% inferior al 2021 debido a la reducción en el saldo de deuda logrado durante este periodo, a pesar del incremento en 2.7% de deuda en moneda extranjera y 0.155 años de *duration*.

Liquidez

A diciembre del 2022, el ratio de liquidez general fue de 0.75x (vs 1.12x en 2021). La disminución de caja en -34% (S/ 78 millones) y en las cuentas por cobrar comerciales corrientes en -27% (S/ 80 millones) así como el incremento de manera temporal de obligaciones financieras corrientes en +43% (S/ 218 millones) explican esta variación.

Es importante indicar que los excesos de caja por encima de lo requerido se invierten en instrumentos de corto plazo y líquidos, así como en cuentas corrientes remuneradas y depósitos a plazo, a fin de mantener una alta disponibilidad de fondos.

Capital y financiamiento

Grupo Centenario viene realizando pagos a plazo vinculados a compra de tierras, registrados en cuentas por pagar. El objetivo de esta compra de tierras es mantener un banco de tierras que asegure el crecimiento de mediano plazo.

Durante 2022, Grupo Centenario realizó ciertos prepagos a deuda financiera, como parte de su proceso de uso eficiente de fondos. En total, se prepagó S/ 125 millones, a distintas entidades financieras locales (BCP, Interbank y Pichincha). Adicionalmente, se cumplió con el pago de las amortizaciones de la deuda financiera vigente.

Asimismo, Grupo Centenario continuó con el reperfilamiento de la deuda de los negocios de Renta a través de la emisión de Bono Corporativo Garantizado CRI por US\$ 42 millones en febrero de 2022.

Cambio en el Valor en Libros y el Valor Razonable

Las propiedades de inversión de Grupo Centenario son medidas a su valor razonable, el cual se determina en base a informes de valorizaciones y tasaciones realizadas por profesionales independientes de amplia experiencia en el tema. Del mismo modo, las Gerencias Divisionales realizan revisiones a dichas valuaciones y analizan las principales variaciones que se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer su apropiada presentación en los Estados Financieros separados y consolidados. Este tratamiento contable se sigue en aplicación a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIC 40). El valor razonable de los terrenos, que se mantienen para su apreciación, se determina teniendo en consideración el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, permitiendo así estimar un valor por metro cuadrado. El valor razonable de las propiedades de inversión que componen el negocio de Oficinas y Centros Comerciales se calcula mediante el método de flujos de caja descontados. Al cierre del cuarto trimestre se ha reconocido una pérdida anual por el ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión en S/ 211 millones, de los cuales S/ 143 millones corresponden a una reducción en el tipo de cambio y la diferencia a una pérdida en el valor de la Propiedad de Inversión.

El 30 de marzo de 2021, Desarrollo Urbano S.A.C., empresa subsidiaria de Inversiones Centenario S.A.A., (en adelante, CDU) celebró un contrato para adquirir de terceros un inmueble de 60 hectáreas (en adelante, el Contrato) ubicado en el distrito de Chilca en la provincia de Cañete por un valor de US\$ 38.6 millones.

El 25 octubre 2022 CDU ha resuelto de pleno derecho el Contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil, por incumplimiento de los vendedores a lo establecido en la cláusula décima del Contrato referida a la cláusula anticorrupción.

La posición de CDU es que como consecuencia de la resolución de pleno derecho antes mencionada, actualmente CDU no es propietario del inmueble materia del Contrato; no tiene obligación alguna de pago del saldo de precio de la compraventa; tiene derecho a reclamar la devolución del monto del precio efectivamente pagado a la fecha ascendente aproximadamente a US\$ 6.4 millones; así como la devolución de los Pagarés no cancelados por US\$ 32 millones aproximadamente; y, tiene derecho de retención respecto del inmueble en tanto no le devuelvan el monto efectivamente pagado y los Pagarés que fueron entregados en virtud del Contrato. Cabe mencionar que los vendedores de este inmueble han cuestionado la resolución de pleno derecho del Contrato. Por ello, próximamente se iniciará un proceso arbitral entre las Partes en el que un tribunal arbitral se pronunciará sobre esta controversia.

Al existir esta controversia sobre la resolución de pleno derecho del Contrato se ha registrado en los estados financieros: Otros Gastos No Operativos Extraordinarios por S/ 17.4 millones. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el inmueble se registra en los estados financieros consolidados a sus correspondientes valores de tasación.

Con ocasión de la información difundida en diversos medios de comunicación con relación al predio Loma Bonita, la organización ha activado sus respectivos mecanismos de compliance, los cuales se encuentran en proceso de ejecución.

Gasto por impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias del período contiene el impuesto a la renta corriente y diferido. Dicho impuesto se reconoce en el estado de resultados consolidado, excepto cuando se relaciona a transacciones reconocidas directamente en el patrimonio.

Utilidad neta del ejercicio

La pérdida neta acumulada al cierre del 2022 fue de S/ 31 millones, importe que representa una disminución de S/183 millones con respecto al cierre del 2021. La variación se debe básicamente al reconocimiento de la pérdida por el ajuste del valor razonable de la Propiedad de inversión que varía de manera negativa en S/365 millones con respecto al 2021, compensado por la diferencia en cambio y el impuesto a la renta que varían de manera positiva en S/123 millones y S/70 millones, respectivamente.

EBITDA ajustado

El EBITDA ajustado obtenido al cierre del 2022 ascendió a S/ 299.5 millones, en comparación con los S/ 338.6 millones del 2021, una disminución de 12%. Este resultado difiere de la utilidad operativa dado que elimina el efecto por el mayor valor de las inversiones inmobiliarias reconocido en el costo de venta de S/ 31.3 millones y adiciona la depreciación del ejercicio en S/10.8 millones.

Estado de Situación Financiera Auditado – Separado

Inversiones Centenario S.A.A.
Al 31 de diciembre del 2022 y del 2021

	2022	2021
	S/000	S/000
ACTIVO		
Activo corriente		
Efectivo y equivalente de efectivo	65,344	122,675
Cuentas por cobrar comerciales, neto	90,699	129,681
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	1,917	-
Otras cuentas por cobrar, neto	9,016	10,072
Inventarios, neto	48,959	62,028
Gastos contratados por anticipado	121	44
Total activo corriente	216,058	324,500
Activo no corriente		
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	373,253	472,602
Otras cuentas por cobrar a relacionadas a largo plazo	82,462	33,320
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	2,676	4,296
Activo financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,501	1,211
Activos de derechos de uso, neto	2,751	4,205
Inversiones en subsidiarias y asociados	2,092,666	1,978,603
Propiedades y equipos, neto	1,232	2,224
Propiedades de inversión	72,548	75,829
Activos intangibles, neto	6,728	5,625
Total activo no corriente	2,635,817	2,577,915
Total activo	2,851,874	2,902,415
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
Pasivo corriente		
Otros pasivos financieros	167,170	53,127
Pasivo por arrendamientos por derecho de uso	1,217	1,992
Cuentas por pagar comerciales	18,861	21,600
Otras cuentas por pagar	24,469	31,435
Ingresos diferidos	10,778	11,643
Total pasivo corriente	222,494	119,798
Pasivo no corriente		
Otros pasivos financieros LP	-	157,648
Pasivos por arrendamientos por derecho de uso	739	3,264
Otras cuentas por pagar a relacionadas	293,842	324,732
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	146,548	159,866
Total pasivo no corriente	441,129	645,509
Total pasivo	663,623	765,307
Patrimonio neto		
Capital emitido	577,245	577,245
Capital adicional	507,736	507,736
Reserva legal	96,661	88,784
Resultados no realizados	-717	-922
Resultados acumulados	1,007,325	964,265
Total patrimonio neto	2,188,251	2,137,108
Total pasivo y patrimonio neto	2,851,874	2,902,415

Estado de Resultados Integrales Auditado – Separado

Inversiones Centenario S.A.A.

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2022 y del 2021

	2022	2021
	S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	137,508	318,745
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	69,910	58,249
Ingresos por ventas de macrolotes	17,647	40,624
Otros ingresos operativos	42,073	44,380
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales	-93,238	-146,087
Total ingresos	173,902	315,911
Costo de venta de lotes residenciales	-51,750	-137,776
Costo de macrolotes	-6,969	-30,078
Costo por servicios	-31,137	-30,346
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales	42,095	74,913
Total costo de venta	-47,761	-123,288
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-3,363	1,343
Utilidad bruta	122,778	193,967
Gastos de venta	-10,467	-9,026
Gastos de administración	-29,691	-29,947
Otros ingresos	649	11,730
Otros gastos	-5,398	-8,106
Utilidad operativa	77,872	158,617
Ingresos financieros	5,443	10,060
Gastos financieros	-30,486	-39,193
Dividendos recibidos de inversión financiera	5,163	16,641
Diferencia en cambio, neta	15,486	-33,715
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	73,478	112,410
Gasto por impuesto a las ganancias	-22,540	-33,646
Utilidad neta	50,938	78,764

Estado de Situación Financiera Auditado – Consolidado

Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias
Al 31 de diciembre del 2022 y del 2021

	2022	2021
ACTIVO	S/000	S/000
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	154,857	233,189
Cuentas por cobrar comerciales, neto	213,275	293,707
Otras cuentas por cobrar, neto	53,438	68,775
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	2,285	245
Inventarios, neto	393,851	358,017
Gastos contratados por anticipado	2,313	3,012
Total activo corriente	820,018	956,946
Activo no corriente		
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	758,090	708,044
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	19,401	16,261
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,501	1,211
Activos por derecho de uso, neto	29,392	13,251
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	107,673	155,243
Propiedades y equipo, neto	30,872	34,989
Propiedades de inversión	3,307,782	3,547,937
Activos intangibles y plusvalía, neto	14,566	10,692
Activo por impuesto a las ganancias diferido	16,727	19,599
Total activo no corriente	4,286,003	4,507,227
Total activo	5,106,021	5,464,173
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
Pasivo corriente		
Otros pasivos financieros	724,001	506,368
Cuentas por pagar comerciales	274,567	357,427
Otras cuentas por pagar	58,453	80,436
Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso	2,318	1,622
Otras cuentas por pagar a relacionadas	254	254
Ingresos diferidos	35,139	19,924
Total pasivo corriente	1,094,732	966,031
Pasivo no corriente		
Otros pasivos financieros	551,752	1,059,952
Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	133,090	40,362
Pasivo por arrendamiento derecho en uso	30,872	14,744
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	632,398	652,715
Total pasivo no corriente	1,348,112	1,767,773
Total pasivo	2,442,844	2,733,804
Patrimonio neto		
Capital emitido	577,245	577,245
Capital adicional	507,736	507,736
Otras reservas	2,270	2,270
Reserva legal	165,607	146,480
Resultados no realizados	10,659	-7,374
Resultados acumulados	1,329,150	1,431,537
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2,592,667	2,657,894
Participación no controlante	70,510	72,475
Toal Patrimonio Neto	2,663,177	2,730,369
Total pasivo y patrimonio neto	5,106,021	5,464,173

Estado de Resultados Integrales Auditado - Consolidado

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2022 y del 2021

	2022	2021
	S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	528,665	609,614
Ingreso por venta de lotes industriales	53,951	85,508
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales	103,896	100,614
Ingresos por intereses de venta de lotes	92,284	68,382
Ingresos por administración de inmuebles	35,787	32,997
Ingresos por venta de macrolotes	35,877	40,624
Resoluciones de contratos - venta de lotes y lotes industriales	-183,431	-240,678
Otros ingresos operativos	127	156
Total ingresos	667,156	697,218
Costo de venta de lotes residenciales	-239,658	-287,826
Costo de venta de lotes industriales	-35,733	-53,593
Costo de arrendamiento y servicios	-8,553	-8,518
Costo de administración de inmuebles	-27,552	-25,442
Costo de venta de macrolotes	-15,852	-30,078
Resoluciones de contratos – costo de lotes y lotes industriales	89,195	126,960
Total costo de venta	-238,153	-278,498
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-210,854	154,713
Utilidad bruta	218,149	573,433
Gastos de venta	-72,244	-67,105
Gastos de administración	-103,670	-99,771
Otros ingresos	3,368	16,017
Otros gastos	-28,055	-16,504
Utilidad operativa	17,548	406,070
Ingresos financieros	4,584	12,046
Gastos financieros	-102,699	-109,045
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	7,156	-6,568
Dividendos recibidos de inversión financiera	-	-
Diferencia en cambio, neta	33,785	-88,871
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	-39,626	213,632
Gasto por impuesto a las ganancias	8,581	-61,260
Utilidad neta	-31,045	152,372
Utilidad atribuible a:		
Propietarios de la controlante	-31,481	145,086
Participación no controlante	436	7,286
Utilidad neta	-31,045	152,372
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	577,245	577,245
Utilidad neta por acción básica y diluida de la controlante (en soles)	-0.05	0.25

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

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

No obstante, se encuentran en trámite los siguientes procesos judiciales, considerados como los más significativos:

Demandante	Demandado	Petitorio	Fecha de inicio	Instancia
Victoria Gildred	Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	Mejor derecho de propiedad sobre terreno de 11 mil m ² en Lurín	02/12/2021	Actual: Primera instancia (etapa probatoria) Anterior: No aplica
Victoria Gildred	Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	Mejor derecho de propiedad sobre terreno de 20 mil m ² en Lurín	23/11/2021	Actual: Primera instancia (etapa probatoria) Anterior: No aplica
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Sada Angélica Goray Chong, Sebastián Eduardo Salem Sambucetti, Teisuke Mario Goray Chang y Juan Carlos Watabane Goray	Inaplicabilidad de la obligación de pagar saldo de precio por haberse resuelto el contrato de compraventa	25/10/2022	Actual: Extrajudicial Anterior: No aplica

Información Adicional

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

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

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

En el 2022 los estados financieros fueron auditados por la firma Gaveglío, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC), emitiendo opinión sin salvedades acerca de los mismos. Dicha firma, ha auditado los estados financieros de Grupo Centenario en los últimos tres años.

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

SECCIÓN IV

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

Acciones Comunes de Inversiones Centenario S.A.A.

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad se negocian en rueda de bolsa desde el 22 de julio de 1992, luego de que la Conasev (ahora Superintendencia del Mercado de Valores) autorizara su inscripción en la Bolsa de Valores de Lima. Durante el año 2022 se negociaron 331,972 acciones en 48 operaciones con una frecuencia de negociación del 7.17%. Las acciones de Inversiones Centenario S.A.A. fueron negociadas en la Bolsa de Valores de Lima en 30 días.

Respecto a la variación de la cotización de las acciones comunes de Inversiones Centenario S.A.A. en la Bolsa de Valores de Lima, durante el ejercicio 2022, ésta se desarrolló como se muestra en el siguiente cuadro:

Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2022				Precio
			Apertura	Cierre	Máxima	Mínima	Promedio
			S/	S/	S/	S/	S/
PEP728001004	INVCENC1	2022-1	--	--	--	--	2.10
PEP728001004	INVCENC1	2022-2	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10
PEP728001004	INVCENC1	2022-3	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10
PEP728001004	INVCENC1	2022-4	--	--	--	--	2.10
PEP728001004	INVCENC1	2022-5	--	--	--	--	--
PEP728001004	INVCENC1	2022-6	2.20	2.10	2.20	2.10	2.14
PEP728001004	INVCENC1	2022-7	--	--	--	--	--
PEP728001004	INVCENC1	2022-8	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95
PEP728001004	INVCENC1	2022-9	1.75	1.75	1.75	1.75	1.66
PEP728001004	INVCENC1	2022-10	1.50	1.50	1.50	1.31	1.36
PEP728001004	INVCENC1	2022-11	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45
PEP728001004	INVCENC1	2022-12	1.40	1.40	1.40	1.40	1.41

Propósito

Crear soluciones inmobiliarias trascendentes que generan calidad para las ciudades y transforman la vida de los peruanos.

Visión

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

Valores

Innovación

Centrada en nuestros clientes.

Colaboración

Entre equipos y la comunidad.

Excelencia

Enfocada en eficiencia y calidad.

Integridad

En nuestra forma de pensar y actuar.

Cultura Organizacional y Clima Laboral

Grupo Centenario está convencido de que el factor humano es lo que lo hace crecer como organización y lo diferencia en el mercado. En todo lo que hace la organización, poniendo en práctica los cuatro valores: innovación, colaboración, excelencia e integridad.

Se continúa con el proceso de transformación cultural que favorece el alcance del propósito y de los objetivos corporativos. Muestra de ello es que en el 2022 Grupo Centenario figura como finalista en Premios ABE (Asociación de Buenos Empleadores) en la categoría de Transformación Cultural.

Asimismo, se busca generar un equilibrio entre la vida personal y laboral del personal, ofreciéndoles beneficios diferenciados en un excelente ambiente laboral.

Para mantener un óptimo ambiente laboral realizan mediciones anuales a través de consultoras externas. En los últimos años Grupo Centenario se ha posicionado como una de las mejores empresas para trabajar en el Perú, obteniendo un porcentaje de satisfacción laboral de 88% en la medición realizada el 2022. Se obtuvo un nuevo reconocimiento en el ranking *Great Place to Work*, como una de Mejores Empresas para Trabajar desde Casa, por fomentar un excelente ambiente de trabajo preocupándose por el bienestar físico y mental, el equilibrio vida personal y laboral, por otorgar buenas condiciones, facilitar herramientas de trabajo, y por seguir manteniendo una comunicación cercana y directa para todos los colaboradores que se encuentren trabajando desde sus hogares, tanto en su totalidad como en modalidad híbrida.

Estos resultados corroboran y motivan a la organización a seguir diseñando prácticas de altos estándares en la gestión de personas.

Gestión del Talento

Se enfocan en 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.

En el 2022 se fortaleció el modelo de aprendizaje *AprenGo*.

Este modelo cuenta con cinco canales de aprendizaje: *goCapa*, que es un canal de entrenamiento en el que se atienden las brechas identificadas en el diagnóstico de necesidades de capacitación; *goTec*, que potencia el uso de las herramientas digitales de comunicación, almacenamiento y planificación, orientado al trabajo colaborativo y digital; *LeadgoChange*, que es el canal enfocado en potenciar las habilidades de liderazgo; *AcademiaGo*, que se enfoca en desarrollar las habilidades comerciales y de foco al cliente y cuenta con una metodología especial en la que se correlacionan variables como KPIs, KBIs y Aprendizaje alcanzado; y, finalmente, *goTrainers*, canal a través del cual los instructores internos comparten sus conocimientos expertos en temas determinados.

Grupo Centenario continúa comprometido en impulsar el talento y crecimiento profesional de sus colaboradores, alineados al cumplimiento de los objetivos estratégicos de la organización.

Vínculos con el Estado

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

- a) Ha entregado en arrendamiento locales comerciales y oficinas a algunas instituciones del Estado en el centro comercial Minka, tales como el Banco de la Nación (desde el 2011) y la Municipalidad Provincial del Callao (desde el 2009), las cuales fueron contratadas vía adjudicación directa.
- b) De igual manera, se ha entregado en arrendamiento oficinas administrativas a la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) en las Torres de Camino Real, vía adjudicación directa.
- c) En el 2017, por medio de Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., empresa del mismo grupo económico, se solicitó la recuperación anticipada del I.G.V. al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en el Proyecto "Centro Comercial Camino Real", ubicado en el Distrito de San Isidro.
- d) En el 2020, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprobó a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. como empresa calificada para el Régimen Especial de Recuperación Anticipada del I.G.V. por el proyecto Edificio Real 12 ubicado en el Centro Empresarial Real de San Isidro.
- e) Inversiones Centenario S.A.A., en su condición de sociedad anónima abierta, se encuentra bajo supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). De igual manera, presenta información ante dicha entidad y la Bolsa de Valores de Lima por tener sus acciones inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores administrado por la SMV.
- f) En su calidad de empresa inmobiliaria y de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo, reporta estos temas a la Unidad de Inteligencia Financiera de Perú (UIF-Perú), que actualmente se encuentra bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS).

Environmental, Social and Governance (ESG)

Grupo Centenario está comprometido con la sociedad y el medioambiente, por ello, siguiendo el propósito de desarrollar espacios inmobiliarios trascendentes que generan calidad para las ciudades y transforman la vida de los peruanos, busca cada día orientar sus acciones y proyectos a generar un impacto positivo para el país.

En ese sentido, los proyectos que desarrolla la organización tienen el objetivo de mejorar la vida de los clientes, usuarios y público en general, así como el de mejorar las ciudades del Perú con una visión urbanística de largo plazo y que trascienda de generación en generación.

Siguiendo este objetivo, las principales acciones son:

- Buscar que más familias tengan acceso a viviendas formales de alta calidad con todos los servicios básicos e infraestructura durable, preparada para prevenir riesgos. Más de 35 mil familias han accedido a una vivienda formal en las últimas 2 décadas gracias al crédito directo que otorga Grupo Centenario, que es el de condiciones más flexibles del mercado.
- Promover la planificación urbana como mecanismo fundamental para un crecimiento de las ciudades que ofrezca calidad de vida, con una visión de ciudades sostenibles.
- Desarrollar espacios públicos y áreas verdes que se ponen a disposición de la comunidad.
- Buscar formas de reducir las emisiones y los residuos, y en el camino, optimizar el uso de recursos, por lo cual Grupo Centenario tiene el espacio con la mayor concentración de edificios con certificaciones LEED de construcciones sostenibles en el Perú y van camino a la segunda estrella de Huella de Carbono en el centro comercial Minka.
- Fomentar la generación de vínculos económicos y sociales entre las personas.

Estas acciones estratégicas buscan alinearse a los desafíos socioambientales globales establecidos en la agenda 2030 a través de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas. Ello con el fin de velar por la protección del planeta, crear un mundo más inclusivo y que las generaciones futuras vivan en un mundo de mayor prosperidad.

De manera específica, los planes de acción de Grupo Centenario van orientados hacia la sociedad y el medioambiente mediante la creación de ciudades sostenibles (ODS 11), la promoción del trabajo decente y el crecimiento económico para la prosperidad de las familias (ODS 8), la construcción de infraestructuras resilientes que promuevan una industrialización inclusiva y sostenible (ODS 9) y la adopción de medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos (ODS 13).

De manera transversal, las acciones de Grupo Centenario siguen los principios establecidos para garantizar una vida sana y promover el bienestar de todos a todas las edades (ODS 3), garantizar una educación inclusiva, equitativa y de calidad y promover oportunidades de aprendizaje (ODS 4), lograr igualdad de género y empoderar a las mujeres (ODS 5) y para la generación de alianzas con miras a lograr los objetivos de sostenibilidad (ODS 17). Las acciones, alineadas con estos objetivos se generan desde los distintos negocios del Grupo, así como desde la corporación.

1. ODS 11. Creación de ciudades sostenibles

Todos los proyectos de Grupo Centenario se desarrollan priorizando la planificación urbana, y siguiendo criterios de ciudad sostenible.

1.1. Promoción de la planificación urbana

- a) El proyecto más notable del 2022 fue sin duda Nova Lurín: en el mes de agosto se anunció el desarrollo de esta nueva ciudad satélite en el distrito Lurín, con el objetivo de que sea un espacio funcional y ordenado. El proyecto lleva el nombre de Nova Lurín, tiene una extensión de 1,400 hectáreas, equivalente en tamaño a San Borja y Surquillo juntos, y está siendo desarrollado con altos estándares de urbanismo y con criterios de sostenibilidad.

Con este proyecto emblemático, Grupo Centenario está creando una sinergia muy importante entre zonas residenciales, comerciales e industriales. También está diseñada para ofrecer grandes espacios públicos y elementos que generen calidad de vida a los vecinos y usuarios en general. Está bien conectada con el resto de la ciudad a través de la Panamericana Sur, así como de la Antigua Panamericana Sur, y a futuro contará también con acceso desde la carretera Periurbana.

- b) MacrOpolis es otro ejemplo: se trata del espacio industrial más grande de Lima que se desarrolla con planificación urbana, y ocupa el área de mayor tamaño dentro de Nova Lurín. Su diseño pone énfasis en proteger espacios para el desarrollo de áreas verdes y espacios públicos. Se desarrolla con visión urbanística en un terreno desértico, y ayudará a que las industrias funcionen en espacios específicos, sin perjudicar el tejido urbano. Por otro lado, las urbanizaciones se ubican cerca de lo que serán zonas comerciales, colegios y los servicios necesarios para la vida cotidiana, acercándose tanto como sea posible al concepto de “ciudad a 15 minutos”. Todas las urbanizaciones de la organización brindan amplios espacios públicos para la comunidad.

1.2. Desarrollo de áreas verdes y espacios públicos

- a) Plaza Choquehuanca: Lima es la capital de la región con menos cobertura de espacios verdes. Según la Organización Mundial de la Salud, una ciudad sostenible debe contar como mínimo con 9 m² de espacio verde por habitante. Lima supera

por muy poco los 3 m², lo que significa un déficit de casi 60 millones de m². Es por ello que Grupo Centenario ejecutó la obra de Plaza Choquehuanca en un terreno de San Isidro, en el que si bien a futuro se desarrollarán proyectos inmobiliarios hoy se busca que sea un parque con vegetación que incorpora especies silvestres y de bajo consumo, cambiando los muros que rodearon por años el terreno para mejorar las vistas de la ciudad y a su vez promover un mejor aire para la zona.

Esta plaza consta de 3,945 m² y está ubicada en la esquina de la Calle Choquehuanca con la Av. Camino Real, donde antes había un terreno amurallado que hoy se convirtió en un espacio verde que ocupa el 70% de la plaza.

Los trabajos para la transformación de este espacio requirieron una inversión de S/ 312,781 y se usaron elementos decorativos como piedras de desmonte de obras pasadas y plantas recuperadas de otro de nuestros proyectos.

- b) Áreas verdes de las urbanizaciones de Grupo Centenario: En cada una de las urbanizaciones para vivienda desarrolladas por la organización, se toma la decisión de sacrificar espacio de potencial venta y de realizar una inversión adicional, para ofrecer a los vecinos mayores espacios de áreas verdes públicas, pues está comprobado que esto tiene un impacto significativo en la calidad de vida de las familias.

En las urbanizaciones de Grupo Centenario, se han ejecutado y se brinda mantenimiento a 328,329 m² de áreas verdes públicas a disposición de la comunidad.

A la vez, se ha reutilizado la materia prima de los terrenos de las urbanizaciones para crear espacios y zonas de recreación. En el 2022, se desarrollaron zonas de esparcimiento específicas para crear juegos para niños con las materias primas naturales de los espacios, y con productos reciclables.

1.3. Facilitar el acceso a la vivienda formal de calidad

Grupo Centenario es promotor del acceso de todas las familias a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles. En esa línea, en el 2022 la campaña FaciLote permitió llevar un mensaje de manera fácil y creativa, sobre las facilidades para la compra de este bien inmobiliario, que permite a los clientes contar con financiamiento directo con las condiciones más flexibles y las opciones de plazos más largos del mercado. Esto permite que más familias tengan acceso a una vivienda formal de alta calidad. Más de 35 mil familias han accedido a una vivienda formal en las últimas 2 décadas gracias a este crédito directo. La mayor parte de estas familias tendrían grandes dificultades de acceder a un crédito bancario, y por lo tanto tienen difícil acceso a una vivienda formal por otra vía.

2. ODS 3: Garantizar una vida sana y promover el bienestar de todos

2.1. Trabajo híbrido: *working away* y *flexitime*

En el año 2020 se inició un estado de emergencia sanitaria de niveles inéditos en la historia del Perú y del mundo. Debido a ello, Grupo Centenario ha buscado brindar seguridad a los colaboradores desde el primer día, incorporando en el día a día la opción de realizar el trabajo de manera presencial o virtual. Este método aplicado por muchas empresas también permitió reducir el riesgo gracias al *working away* y al mismo tiempo, por la naturaleza del trabajo presencial, consolidar la cultura organizacional.

Adicionalmente, se implementó el *flexitime*, que permite al colaborador utilizar un horario más flexible y así disfrutar de una vida en equilibrio.

2.2. Centenario Contigo

Grupo Centenario brinda un acompañamiento continuo a todos sus colaboradores, razón por la cual se creó el espacio “Centenario Contigo”, para que puedan acceder a un programa de asistencia psicológica no solo para el colaborador, sino también para su familia. En este programa los trabajadores contaron con ayuda para enfrentar situaciones familiares complicadas, estrés, crisis, ansiedad, depresión, entre otras situaciones.

2.3. Charlas de inspiración

Se implementaron charlas de nutrición e inspiración, con la finalidad de promover el bienestar integral de todos los colaboradores. No solo se brindaron conocimientos para poder llevar una vida más saludable en cuestiones de alimentación, sino que también se llevaron a cabo charlas para motivar a los colaboradores y enseñarles a utilizar herramientas de mindfulness.

2.4. Campaña de vacunación

La ciudad comercial Minka se convirtió en un punto de vacunación peatonal contra la Covid-19, y viene generando acciones para incentivar a que más personas se vacunen. El esfuerzo se realiza en alianza con el Minsa y con la Dirección Regional de Salud del Callao, y apunta a descentralizar las zonas de vacunación para ofrecer a familias de Callao y lugares cercanos, un espacio con instalaciones al aire libre y garantías de bioseguridad. Esta iniciativa se dio desde el año 2021 y se sigue manteniendo a la actualidad.

2.5. Campaña de donación de sangre

La ciudad comercial Minka del Callao se unió a la iniciativa “Ama, dona y vive”, campaña promovida por el Instituto Nacional de Salud del Niño de San Borja que incentiva la donación de sangre y plaquetas para ayudar a salvar vidas de niños con cáncer. Para tal fin, Grupo Centenario cedió un espacio de la ciudad comercial, brindando las facilidades logísticas necesarias, generando acciones de comunicación para incentivar la donación por parte del público. La iniciativa se inició en diciembre 2021, y se siguió llevando a cabo durante todo el 2022.

3. ODS 4. Educación de calidad

3.1. Voluntariado corporativo

En el 2022, por segundo año consecutivo, Grupo Centenario fue aliado del Programa de Voluntariado Corporativo Kallpachay de Educación para el reforzamiento de clases escolares a estudiantes. En este proyecto participaron 7 voluntarios y voluntarias a los que se les asignaron 3 aulas virtuales para atender a 27 alumnos, y gracias a su compromiso y cumplimiento, acumularon un total de 170 horas de clases.

3.2. Educación continua

En Grupo Centenario se considera muy importante que todos los colaboradores tengan acceso a capacitaciones para desarrollar las competencias necesarias que se apliquen en el trabajo, y al mismo tiempo, a oportunidades de crecimiento.

- a) En respuesta a este objetivo tan importante, se implementó la plataforma *AprenGo*, en la cual se promueve la educación autogestionada por el mismo estudiante (colaborador) y en la cual puede encontrar cursos educativos con videos, casos, prácticas y demás materiales que le puedan permitir un aprendizaje de primer nivel. En esta plataforma, todos los colaboradores de Grupo Centenario pueden optar por capacitaciones que potencien el conocimiento técnico y manejo de herramientas de comunicación, digitales, entre otras, además de potenciar habilidades de liderazgo y *soft skills*.
- b) Con el objetivo de promover un espíritu innovador de manera transversal hacia todo Grupo Centenario, se realizaron los *InBox Talks*, conversatorios virtuales con la presentación de ponentes destacados de diferentes industrias.

4. ODS 5. Igualdad de género

4.1. Equidad de género

En la plana gerencial de Grupo Centenario que reporta a la Gerencia General está compuesta en 50% por líderes mujeres. En cuanto al equipo en su conjunto, al cierre del 2022, el 43% de los colaboradores son mujeres.

4.2. Ranking PAR

Por primera vez Grupo Centenario participó en el Ranking PAR para medir las políticas y procesos en pro de la equidad de género y diversidad. Es el comienzo de un camino largo que permitirá medir avances hacia el futuro.

5. ODS 8. Promoción del trabajo decente y el crecimiento económico

5.1. Promoción del emprendimiento

Durante el 2022 se llevaron a cabo tres distintas ferias de emprendimiento en la ciudad comercial Minka: "Somos Emprendedores" y "Zona Green". Estas suman más de 30 marcas emprendedoras en tres ubicaciones distintas. También se llevaban a cabo ferias de emprendedores en las instalaciones del Centro Empresarial Real, esfuerzo que se puso en *stand by* durante la pandemia.

5.2. Inversión en desarrollo inmobiliario

Grupo Centenario ha mantenido inversiones importantes aún en momentos retadores de crisis. En el año 2022 se culminó con la remodelación de las Torres El Pilar y Central del Centro Camino Real, además de inversiones en obras de habilitación urbana. Este compromiso con el crecimiento del Perú es relevante: el sector inmobiliario ha sido un motor clave para la recuperación de la economía y de los puestos de trabajo luego de la crisis desatada por la pandemia.

5.3. Certificaciones

Como parte de la consolidación de clima laboral, Grupo Centenario obtuvo por un año más la certificación de *Great Place To Work* y un puntaje más alto que el promedio en el IMEX (Experiencia Empleado Perú) donde calificaron la experiencia del trabajo híbrido y remoto. Al mismo tiempo la organización quedó finalista en la categoría de Transformación Cultural en los premios ABE 2022.

6. ODS 9. Construcción de infraestructuras resilientes que promuevan una industrialización inclusiva y sostenible

6.1. Infraestructura durable y ecoeficiente

Tanto en las urbanizaciones de Grupo Centenario como en Macropolis, se realizan inversiones adicionales para desarrollar una infraestructura durable que mantendrá su alta calidad en el largo plazo, que requerirá menos mantenimiento, durará más, con pistas y veredas de concreto y luces públicas con iluminación LED. Macropolis cuenta con provisión de agua sostenible que es reusada.

6.2. Apoyo a Bomberos

El Cuerpo de Bomberos es una institución clave para la protección de la vida, de la infraestructura, y para la resiliencia de las comunidades. En marzo 2021, Grupo Centenario coordinó la donación de 12,000 mascarillas para la Compañía de Bomberos Roma 2, para el cuidado contra la Covid-19. La Compañía de Bomberos a su vez compartió la donación con la Compañías de Bomberos de la IV Comandancia Departamental Lima Centro. Además de ello, se donaron 60 sillas de oficina a la Compañía de Bomberos para implementar al auditorio de capacitación.

En el 2022 Grupo Centenario prestó las salas del Centro Empresarial Real a la Escuela de Bomberos de la IV Comandancia Departamental Lima Centro. En estas más de 12 charlas que se realizaron entre los meses de marzo y junio, más de 170 aspirantes recibieron capacitaciones para cumplir con los módulos completos de la formación para ser Bombero.

7. ODS 13. Adopción de medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos

7.1. Obtención de Huella de Carbono en Minka

En el 2022 Grupo Centenario obtuvo la primera Estrella de la Huella de Carbono, como parte del compromiso con ayudar a cuidar el medio ambiente y del propósito de generar calidad para las ciudades contribuyendo a que sean más sostenibles. Este nivel alcanzado nos permite manejar una importante herramienta que mide los esfuerzos de las organizaciones públicas y privadas por reducir sus emisiones de gases de efecto invernadero. La distinción fue otorgada por el Ministerio del Ambiente (Minam). Para Grupo Centenario el camino hacia operaciones más sustentables es un objetivo muy importante, por ello se está prestando mayor atención a la gestión de residuos para lograr reducir las emisiones de efecto invernadero. Su medición es fundamental para lograr ese objetivo, así que con un trabajo arduo se viene identificando los procesos y acciones que podrán ayudar a su minimización y realizar una gestión de residuos más potente y eficiente.

7.2. La mayor concentración de certificaciones LEED de construcciones sostenibles en la ciudad

Tanto el Centro Empresarial Real como el Centro de Negocios de Cronos, destacan por ser complejos de oficinas sostenibles. En ambos complejos, Grupo Centenario realiza inversiones adicionales para que los edificios cumplan con estrictos estándares ambientales. Gracias a ello, los complejos tienen 10 edificios que cuentan con certificaciones LEED de edificaciones sostenibles. De hecho, el Centro Empresarial Real es el espacio en el país que cuenta con mayor concentración de edificios con certificaciones de sostenibilidad LEED.

Esta certificación (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental, por sus siglas en inglés), que tiene reconocimiento internacional, fue creada por el Consejo de Edificación Sustentable de Estados Unidos (*U.S. Green Building Council*). Incluye un conjunto de normas y altos estándares de ecoeficiencia para implementar estrategias

sostenibles en todo el proceso de construcción de un edificio: desde la adecuación del terreno, hasta la eficiencia en el uso de recursos, el uso de materiales sostenibles y la calidad medioambiental interior de las edificaciones.

Los edificios LEED han permitido un consumo más eficiente de los recursos comparados con los edificios convencionales, es decir, existe mayor eficiencia energética y del agua que permite reducir el impacto ambiental. Además, el proyecto mejoró la calidad del aire al interior de los edificios mejorando el bienestar y salud de sus usuarios.

7.3. Inversión en áreas verdes

En el Centro Empresarial Real se han desarrollado 4,475 m² de jardines verticales y techos jardín, que cuentan con un sistema de riego tecnificado para generar eficiencias en el uso del agua, cumpliendo el requerimiento hídrico de las plantas en las distintas estaciones del año. Su implementación ayuda a filtrar el CO₂ y renuevan el O₂ de los espacios del complejo de oficinas. Durante el 2022 estos espacios fueron usados con mayor frecuencia por los usuarios, permitiéndoles gozar de una mejor salud y bienestar integral.

7.4. Rescate de árboles y especies adultas

En el negocio de Urbanizaciones se sigue con la ardua labor de rescate de árboles adultos de las urbanizaciones. Los árboles adultos absorben más CO₂ que los árboles jóvenes debido al tamaño de su copa, y liberan más oxígeno al aire. Rescatar estos árboles ayudan a refrescar calles y ciudades, ahorran agua, transpiran y generan humedad a las plantas inmediatas y proporcionan hábitat para la vida silvestre como aves, abejas, ardillas, etc.

Para realizar el rescate, se salvan las especies presentes en los lugares donde se desarrollarán los proyectos, y se replantan en diferentes unidades de negocio con el fin de sacarles el mayor provecho y aportar al medioambiente.

Por ejemplo, el diseño de la urbanización “Las Palmeras” se adecuó a la abundancia de árboles de la zona, permitiendo que las especies sigan vivas y en sus mismos lugares de crecimiento.

7.5. Uso de especies nativas

a) La paleta de especies nativas ha sido cuidadosamente elegida para cada urbanización en cada región del Perú, para cada distrito, e inclusive para cada subzona con características bioclimáticas propias, con el propósito de reducir el consumo hídrico, insumos y mano de obra. Las especies elegidas son de muy bajo mantenimiento. Se dan prioridad a especies nativas y especies que se adaptan al lugar.

Se realiza intervención de superficies con espacios de recreación. Grupo Centenario aprovecha espacios de relleno para convertirlos en parques para la recreación. Se usan especies que no dañen los suelos o la biodiversidad del espacio a intervenir. Se evitan las especies colonizadoras que amenacen o perjudican los paisajes.

b) El uso de especies nativas también se dio en la Plaza Choquehuanca, proyecto en el cual se utilizaron especies silvestres de bajo consumo, como el Grass, Romero, Cohetecillo, Salvia, Westringia, Clavel Chino, Congona y Crassula Ovata.

7.6. Impulso de transporte sostenible

En el Centro Empresarial Real se han implementado más de 430 estacionamientos de bicicletas en espacios comunes de los edificios y en los estacionamientos. Con el fin de promover una movilidad sostenible y alternativa, se implementaron estacionamientos de bicicletas con herramientas, lockers y bebederos de agua, además de un plan de comunicación mucho más potente y así incentivar el uso de bicicletas o scooters.

En el Centro de Negocios Cronos se implementaron 78 estacionamientos en un espacio exclusivo de 450 m². Mientras que en el Centro Empresarial Real se rediseñó espacios aumentando la cantidad de estacionamientos y además agregando implementación utilitaria para una mayor comodidad de nuestros usuarios.

7.7. Promoción de reciclaje

En el Centro Empresarial Real, además de haberse implementado 25 tachos metálicos para el reciclaje de vidrios, metales y plásticos en las vías comunes, y a través de campañas de comunicación, se motiva a las empresas usuarias de los edificios a reciclar. En el Centro de Negocios Cronos también se ha implementado un programa de reciclaje de papeles, botellas y tapas roscas. Los materiales recogidos son destinados al programa “Reciclar para Ayudar”, una iniciativa de la Asociación de Ayuda al Niño Quemado (Aniquem). Se realizan además acciones de comunicación para educar sobre las mejores formas para separar materiales para el reciclaje.

Por su parte, la ciudad comercial Minka también participa en este programa “Reciclar para Ayudar”, el cual tiene como objetivo ayudar a la rehabilitación de niños con escasos recursos sobrevivientes de quemaduras, obteniendo recursos a través del reciclaje. Minka participa junto con sus locatarios en el acopio de materiales reciclables para la donación a dicha iniciativa.

8. ODS 17. Generación de alianzas con miras a lograr los objetivos de sostenibilidad

8.1. Donación para planta de oxígeno

A través de MacrOpolis y junto a cuatro empresas más, se realizó una donación a la Municipalidad de Lurín para el desarrollo de una planta generadora de oxígeno medicinal, la cual fue inaugurada en marzo de 2022 en la Urbanización Las Praderas de Lurín. La planta proyectó una producción de 40 balones de 10 m³ al día. Sin duda este proyecto beneficia a las comunidades más continuas al distrito de Lurín. El oxígeno es requerido tanto para continuar la lucha contra la Covid-19, como para ayudar a pacientes con otras enfermedades respiratorias.

Compliance

Grupo Centenario reconoce la importancia del *Compliance* para identificar, prevenir y gestionar riesgos normativos, operativos y legales en nuestras actividades diarias. Es por eso que en el 2022 se implementaron mejoras a los procedimientos y políticas de los Sistemas de Prevención y Gestión de Riesgos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y el Modelo de Prevención del Delito (gestión antisoborno), de la mano con los lineamientos de ética e integridad corporativa.

Por otro lado, en el 2022 Grupo Centenario renovó la Certificación Antisoborno bajo el Modelo EXI, otorgado por la Asociación “Empresarios por la Integridad”. Del mismo modo, en el 2022 se actualizaron las matrices de riesgos con la finalidad de prevenir y reducir significativamente riesgos legales, reputacionales y de infracciones en materia del Modelo de Prevención del Delito (antisoborno) y de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, cuya última actualización se había realizado en el 2020.

Como parte de los componentes de los sistemas de *compliance*, en el 2022, Grupo Centenario ha brindado 622 horas de entrenamiento y capacitación a todo el personal, enfocado en el Modelo de Prevención del Delito (antisoborno), el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, Integridad y Fraude. A efectos de medir el conocimiento de los sistemas de *Compliance*, y la aplicación del entrenamiento, se realizan evaluaciones periódicas a todo el personal.

Información sobre el Cumplimiento de los Principios de Buen Gobierno Corporativo

Ver en documento aparte.

Reporte de Sostenibilidad Corporativa

Ver en documento aparte.