

Memoria Anual 2023

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias



Índice

SECCIÓN I

- Declaración de Responsabilidad
- Centenario en el año 2023
- Urbanizaciones
- Lotes Industriales
- Oficinas
- Centros Comerciales
- Macrolotes
- Otros Negocios

SECCIÓN II

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

SECCIÓN III

- Análisis y Discusión de la Administración acerca del Resultado de las Operaciones y de la Situación Financiera
 - Estado de Situación Financiera Auditado – Individual y Consolidado
 - Estado de Resultados Integrales Auditado – Individual Consolidado
 - Procesos Judiciales, administrativos o Arbitrales
 - Dictamen sobre los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2023

SECCIÓN IV

- Información relativa a los valores inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores
 - Propósito
 - Visión
 - Valores
 - Gestión del Talento y Clima Laboral
 - 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 2023.

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, 26 de febrero de 2024.



Eduardo Martín Herrera Vásquez
Gerente General (CEO)



Georgette Elena Montalván Mosquera
CFO



Giovana Diana Aquino Muñoz
Contador General

El 2023, se caracterizó por una economía débil, afectada principalmente por el performance deficiente del sector pesquero y de manufactura primaria, menor impacto positivo por el rebote post COVID y peores condiciones para el gasto privado, resultado principalmente de factores como la sostenida conflictividad social en sectores extractivos, la erosión del poder adquisitivo de las familias ante una elevada inflación y los crecientes costos de financiamiento.

En el lado externo e interno, se mantuvieron altas las tasas de interés, la desaceleración del crecimiento económico, y el entorno de incertidumbre por las tensiones políticas globales, que aunado a expectativas del Fenómeno de El Niño (FEN) y los potenciales impactos en la actividad (atenuados por las labores de prevención), mantuvieron una economía débil en un entorno retador.

La moneda local se apreció durante el primer semestre del año como resultado de una percepción positiva desde el exterior y las altas tasas de interés local, en contraposición con el segundo semestre cuando se empieza a percibir una ralentización de los niveles inflacionarios (la inflación cede a mayor velocidad debido a la alta base de comparación interanual y algunos choques de oferta que se irían disipando), que permite al BCRP revisar la tasa de referencia a la baja, reduciendo el retorno para agente externos e iniciando la devaluación del segundo semestre.

Si bien, el panorama para el segundo semestre del año fue más positivo que la primera mitad, los resultados se mantuvieron por debajo de lo proyectado inicialmente. Además, el panorama para las anomalías climatológicas continuaba deteriorándose. Finalmente, los sectores productivos, cuyo desempeño era más tendencial (PBI no primario) y ligado al gasto privado, registraron una debilidad mayor a la anticipada.

Hacia el cierre del año, el descenso de la inflación y el mayor gasto público orientado a labores que buscan mitigar el impacto de El Niño en 2024 le dieron algo de soporte a la demanda interna.

En este contexto, un descenso importante en la temperatura superficial del mar, la reducción de la inflación en base a una comparación interanual, y la gradual disminución de las tasas de interés, ha permitido que la actividad muestre un mejor desempeño en términos interanuales a principios de 2024.

Con todo, el panorama es algo más positivo para el primer trimestre de 2024. La anomalía climatológica disminuyó sensiblemente en las últimas semanas y se volvió compatible con condiciones cálidas débiles. Además, el entorno para el gasto que realiza el sector privado va mejorando: menor inflación, reducciones en la tasa de interés de referencia del BCRP, y la confianza, aunque aún en zona de pesimismo, mejorando.

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 inversiones en negocios de Vivienda y Hoteles.

Los ingresos consolidados durante el año 2023 ascendieron a S/ 463.1 millones (en comparación de los S/ 674.3 millones en el 2022) y la pérdida neta consolidada del ejercicio fue de S/ 96.5 millones (en comparación con los -S/ 31.0 millones del 2022).

Los resultados negativos del 2023, a nivel de la Utilidad Neta, respecto de los resultados del 2022 responden principalmente a tres factores:

- 1) Menores ventas de lotes residenciales, inferiores en S/ 135MM vs 2022
- 2) Ventas de lotes industriales menores en S/ 42MM con respecto al 2022
- 3) Resoluciones de contratos de venta de lotes por S/ 226.7MM (que incluyen S/ 74MM vinculados al proyecto Loma Bonita), superando en S/ 43MM las pérdidas por resoluciones del 2022.

Actualmente, el Grupo Centenario posee S/ 4,793.5 millones en activos. Los activos inmobiliarios (propiedades de inversión y existencias) componen el 74.3% de los activos totales y se encuentran en las mejores ubicaciones de cada una de las localidades donde opera, tanto en 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 de mediano plazo del Grupo tanto en Lima como en las principales ciudades del país. En el 2023, dado el menor crecimiento económico, la caída en la inversión privada, el aumento en las tasas de interés y el menor tipo de cambio (vs 2022), se registró un cambio negativo en el valor razonable de la propiedad de Inversión de S/ 174.5MM (vs -S/ 210.9MM en el 2022).

Urbanizaciones

El negocio de Urbanizaciones está enfocado en desarrollar urbanizaciones de lotes residenciales en ciudades o zonas con potencial de crecimiento dada la gran demanda insatisfecha de vivienda en dichas ciudades. Se proyecta una potencial mayor demanda futura impulsada por proyectos de infraestructura o similares que demanden mano de obra y la conveniencia de residir cerca del lugar de trabajo. El negocio de Urbanizaciones busca integrar / ponderar las siguientes variables al conceptualizar o desarrollar un nuevo proyecto de habilitaciones urbanas: i) diseño urbano funcional con atributos que el cliente valore en cada zona o ciudad donde se desarrollan proyectos, ii) entendimiento de las necesidades elementales del público objetivo para diseñar urbanizaciones que atiendan esas expectativas y que el cliente encuentre dicho valor agregado en las mismas y iii) que las urbanizaciones estén plenamente integradas al funcionamiento de cada ciudad. El objetivo es el de mejorar la calidad de vida de los clientes a través de i) desarrollos sostenibles y ii) la mejora en el entorno donde actúa Grupo Centenario.

La división de Urbanizaciones ha encontrado una gran oportunidad en prospectar más clientes a través de los medios digitales, permitiendo mantener un mayor alcance de su oferta inmobiliaria y buscar sostener el crecimiento pese a la coyuntura de los pasados tres años. Esto, en base a una diversificación y segmentación más ad-hoc tanto a nivel del portafolio de negocios como de clientes, y priorizando siempre proyectos con buena ubicación geográfica, uno de los principales atributos requeridos por clientes. A pesar del alto déficit de viviendas en el país, el negocio de venta de lotes se vio afectado por la coyuntura política y económica en el 2023, puesto que la elevada inflación y la incertidumbre política en el país generó que algunos clientes evalúen con más detenimiento la decisión de compra de lotes.

Durante el año 2023 se logró obtener ventas de lotes residenciales IFRS por S/ 369.5 millones, y los ingresos netos de resoluciones alcanzaron los S/266 millones.

Asimismo, en adición a los ingresos netos de resoluciones, en el 2023 se vendió un macrolote en Trujillo, generando un ingreso de S/ 22.4 millones.

A la fecha se cuenta con 12 proyectos en venta a nivel nacional, con presencia en más de 7 ciudades del país. A lo largo del 2023 se lanzaron 6 nuevas etapas de proyectos ya existentes en las ciudades de Lima (Zona Este y Zona Sur), Ica y Chiclayo.

Durante el 2023 se trabajaron diversas estrategias de flexibilidad, manteniendo 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 comportamiento de los clientes ante la transformación digital en todo el proceso de marketing, ventas y post venta. Asimismo, durante el 2023 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 2024 y en adelante, como la venta presencial de los clientes, complementada con el impulso de la visita a los proyectos.

Durante el 2023, el negocio de Urbanizaciones trabajó numerosas iniciativas con la finalidad de brindar una atención más ágil, personalizada y efectiva en la atención a nuestros clientes, tanto los que llegan de manera digital, como los que llegan de manera presencial. Se redujo notablemente los tiempos de atención, mejorando los ratios de conversión a ventas, entre otras iniciativas que nos permitieron alcanzar un buen resultado a pesar de las complicaciones propias del 2023.

Al cierre del año, el negocio de urbanizaciones de vivienda obtuvo un EBITDA ajustado de S/ 100.9 millones.

Por otro lado, al cierre del año 2023, el negocio de urbanizaciones mantiene cuentas por cobrar comerciales, producto de la venta financiada de lotes, por S/ 817.6 millones. De acuerdo con 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.

Finalmente, el negocio viene trabajando una estrategia de movilización de capital buscando desinversiones en terrenos con muy largo plazo de ejecución para invertir en proyectos o terrenos de rápida ejecución y payback.

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. (PRINSUR). Este megaproyecto industrial llamado Macrópolis, que inició su comercialización en el año 2014, ya cuenta con más de 320 hectáreas vendidas a más de 260 clientes.

En el 2023, el negocio se enfocó en la venta de la 3ra etapa, un nuevo tipo condominio industrial que incorpora nuevos atributos no incorporados en las etapas 1 y 2, y que el cliente valora al evaluar una compra industrial. Dentro de los atributos está un cerco perimétrico, un pórtico de ingreso con garita de control de accesos, un sistema CCTV, áreas recreativas, entre otros.

En el 2023 se vendieron un total de 61,500 m² de lotes industriales, de los cuales 20,500 m² fueron dentro de la etapa 3; 14,400 m² en la etapa 2; y el saldo de 26,600 m² fueron ventas de lotes únicos en otras zonas del parque industrial. Durante el año 2023 se logró obtener ventas IFRS por S/ 29.6 millones (S/22.1 millones neto de resoluciones), de los cuales S/14.3 provienen de la venta de lotes industriales tradicionales (S/6.8 millones neto de resoluciones) y S/15.3 millones de venta de macrolotes. En total, se dieron 15 transacciones, 11 de ellas en lotes chicos entre 1,000 m² y 4,000 m², y 4 entre 4,500 m² y 14,000 m².

El año 2023 el negocio se vio afectado por varias variables en distintos momentos. Durante el 1er trimestre, la incertidumbre política por las huelgas a nivel nacional paralizó las decisiones de inversión del sector privado. Asimismo, el ciclón Yaku trajo consigo desastres naturales a nivel nacional, lo cual también condicionó varias decisiones de compra de productos inmobiliarios; incluyendo la compra de lotes industriales. Estos dos sucesos, sumados a variables macroeconómicas como las elevadas tasas de interés, el decrecimiento de la economía peruana, y el lento crecimiento a nivel mundial, hicieron que la venta de lotes industriales no tenga un nivel de venta como el esperado. A pesar de ello, Macrópolis se mantuvo como líder en participación de mercado vendiendo por encima de sus competidores, cerrando con un 26% del *market share* de área vendida en parques industriales.

Actualmente Macrópolis es el parque Industrial con mayor nivel de clientes en operación. A hoy tenemos 50 empresas operando en Macrópolis con plantas y centros de distribución de última tecnología. En los próximos 12 meses se espera que unas 25 empresas más inicien operación en el parque, llegando a un total de 1.4 millones de m² en operación. Este número posiciona a Macrópolis como el parque industrial con mayor nivel de habitabilidad y operación del mercado.

Al cierre del año, el negocio de lotes industriales mantiene un portafolio de cuentas por cobrar de S/ 34.0 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 Oficinas), cuenta con 92,000 m² de área arrendable, y tiene como uno de sus principales atributos el ser el principal propietario de los edificios que administra, lo cual permite una eficiente administración de los inmuebles a arrendar y sus áreas comunes, lo cual es muy valorado por los clientes y sus colaboradores, con un nivel de servicio que se diferencia de edificios de oficinas multi propietarios.

En el primer semestre del 2023 se inauguró *Centric Space*, el primer espacio de amenidades y servicios en un complejo de oficinas con un área de 2,400 m² en el Perú, destinados a generar comunidad y ofrecer servicios que mejoren la propuesta de valor de nuestros clientes; por otro lado, brinda espacios para que nuestros clientes optimicen las oficinas que alquilan, ganen productividad y tengan facilidades para el día a día.

Durante el 2023, Centenario Oficinas continuó con un fuerte enfoque en flexibilidad, teniendo como resultado el cierre de más de 23 transacciones nuevas, que suman cerca de 6,000 m². Además, renovó el 88% de los contratos que vencían durante el año. Cabe resaltar que, dentro de las incorporaciones, más de 1,600 m², fue nueva oferta comercial en los complejos empresariales. También se reforzó la oferta de bienestar con la incorporación de Estudio BROX y Sículo (Barré y Bala). Dentro de los nuevos ingresos se encuentra el restaurante Mozart que se suma a la importante oferta gastronómica del Centro Empresarial Real de San Isidro, pendiente de abrir sus puertas.

El Centro Empresarial Real y el Centro de Negocios Cronos, en Santiago de Surco, productos de oficinas prime, mantienen su posicionamiento como una de las mejores propuestas en sus respectivas zonas de influencia, teniendo un porcentaje de ocupación de 80% y 87%, respectivamente. La ocupación promedio de portafolio completo, prime y sub-prime, fue de 74% al cierre del 2023.

En cuanto a los proyectos, se continuó con la trascendente remodelación de las fachadas de las Torres de Camino Real. Torre Real inició sus obras de remodelación de fachada, las cuales finalizarán en el segundo trimestre del año 2024. Cabe resaltar que, previamente, se culminó la remodelación de los halls de ascensores de las tres Torres de Camino Real y en el segundo semestre del 2023 se iniciaron las obras de remodelación y ampliación 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 importante 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 2024 tiene el enfoque en ofrecer más espacios de confort y lograr que los complejos brinden mayores servicios, ofreciendo conveniencia y un mayor mix comercial. En el 2023 Centenario Oficinas se enfocó en sumar valor a sus activos a través de inversiones estratégica; por ello realizó una inversión de S/ 6.3 millones para la puesta en operación del edificio Real Doce que ya ha sido arrendado al 100%.

Durante el 2023, los ingresos de la línea de negocio de oficinas al cierre del año fueron de S/ 92.8 millones y un EBITDA de S/ 40 millones.

Centros Comerciales

Centenario cuenta con el Centro Comercial Minka, que es el único centro comercial del Perú con un mercado tradicional de estándar internacional así como con la oferta outlet más grande del país, el mismo que se encuentra ubicado en la provincia constitucional del Callao

con 54,000 m² de área arrendable en un terreno total de más de 100,000 m². 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. Ofrece a su público más de 300 marcas en tiendas de diversos formatos tanto de *retail* moderno, como de zonas gastronómicas, de entretenimiento, oferta de servicios financieros, telecomunicaciones y de salud, entre muchas otras. Asimismo, ofrece un gran mercado modelo que constituye un espacio de *retail* tradicional de primer nivel, y reconocido por el Ministerio de Producción por sus altos estándares de calidad y limpieza.

Las visitas siguieron incrementando a lo largo del año en comparación al 2022, logrando un total anual de 17.3 millones de visitas, 18% mayor al 2022, y 16% 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 2023 fueron de S/ 486 millones, 10% superiores al 2022 y 24% superior al 2019 (prepandemia).

En el 2023 se inauguraron aproximadamente 1,500 m² de nuevas tiendas de *retail* moderno y 1,000 m² de *retail* tradicional en el año 2023. Dentro de los nuevos ingresos del 2023 destacan Reebok, Prüne, Oxford, R18, Boston, Soda Jeans, y Papa Jhons. Todas estas marcas se suman al gran tenant mix existente que incluyen marcas como H&M, Nike, Adidas, Puma, Skechers, Levi's, Dockers, Crepier, Todo Moda, Platanitos, Topi Top, Maui, Rosen, Samsung, Xiaomi, Tai Loy, Dollarcity, entre otras.

Durante el último trimestre del año, el Banco de Alimentos Perú y Minka suscribieron una alianza para rescatar alimentos del mercado modelo y dirigirlos a personas necesitadas. Para ello se dispuso un módulo de acopio, recolección y distribución de diferentes alimentos en el mercado modelo, el cual ha logrado recolectar más de 10 toneladas de alimentos para 22 organizaciones sociales del Callao y San Martín de Porres.

Durante el 2023, los ingresos anuales de Minka ascendieron a S/ 67.4 millones y el EBITDA a S/ 33.1 millones, siendo ambas cifras récords históricos desde su inauguración hace más de 20 años.

El EBITDA de la línea de negocio de centros comerciales al cierre del 2023 fue de S/ 28.9 millones dado que incluye gastos vinculados al futuro proyecto del Centro Comercial Camino Real.

En cuanto a los futuros proyectos, se continúa avanzando positivamente con los permisos y diseño del proyecto del Centro Comercial Camino Real de San Isidro. En Minka, se trabajó el fortalecimiento de la oferta de entretenimiento para el 2024, y se iniciarán en el primer trimestre trabajos para mejorar la experiencia y el *customer journey*, mediante inversión en infraestructura y re diseño de determinados espacios.

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 e internacional. El hotel de Piura reabrió a inicios del 2022. Ambos hoteles buscan alcanzar los indicadores financieros prepandemia.

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.

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 (CIIU): 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 2023 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 2023, 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 2023, los principales accionistas de Inversiones Centenario S.A.A. son los siguientes grupos empresariales: Grupo Romero (34.56%), Grupo Verme (23.03%), Credicorp (15.69%) y Grupo Breca (13.91%). Asimismo, el 33.56% de la empresa pertenece a 2,212 accionistas, cada uno con menos del 4% del capital social.

Las acciones están distribuidas como se muestra a continuación:

Denominación del Accionista	Nacionalidad	Porcentaje
Credicorp LTD.	Bermudeña	15.69 %
Breca Inmobiliaria S.A.C.	Peruana	13.83 %
Inversiones Piuranas S.A.	Peruana	8.23 %
Grupo Piurano de Inversiones S.A.	Peruana	6.09 %
Pennsylvania AG.	Suiza	4.89 %
Mount Schiehallion Overseas Limited INC.	Panameña	4.89 %
Goodrate Corporation	Panameña	4.44 %
Verme Giannoni, Juan Carlos	Peruana	4.36 %
Helguero Romero, Rosalina María	Peruana	4.02 %
Otros 2,212 accionistas		33.56 %
TOTAL		100.00 %

Al 31 de diciembre de 2023, la composición accionaria con derecho a voto fue la siguiente:

Tenencia	Número de Accionistas	Porcentaje
Menor al 1%	2,201	9.72 %
Entre 1% y 5%	16	46.44 %
Entre 5% y 10%	2	14.32 %
Mayor al 10%	2	29.52 %
TOTAL	2,221	100.00 %

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 titulización por S/ 71.5 millones.

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

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

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

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

2022: Se concluyeron los trabajos en la fachada, reforzamiento y hall de proveedores de los emblemáticos edificios Torre Central y Torre El Pilar del Centro 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%.

2023: Se inaugura *Centric Space*, el primer espacio en un complejo de oficinas del Perú, destinado totalmente a ofrecer servicios, espacios comunes de trabajo y amenidades, para uso exclusivo de los clientes y usuarios del negocio de oficinas, con un área de 2, 400 m².

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

Durante el 2023 se evidenció una gran dinámica de proyectos de desarrolladores inmobiliarios menores hacia el sur de Lima con proyectos tanto de primera vivienda, como de segunda vivienda (venta de lotes y venta de casas). Esto demuestra una gran oportunidad de desarrollo al sur y que el negocio podría capitalizar dado el importante banco de tierras que posee en esta zona.

- **Lotes industriales**

Actualmente, en el mercado existen 6 parques industriales que compiten por 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, que tienen dos modalidades de almacenes, llave en mano (*build-to-suit*) y almacenes con estándares regulares ya construidos y listos para ocupar.

En el 2023, 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. MacrOpolis, 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 2023 se registró en San Isidro Golf (zona oeste, submercado donde se encuentra

el Centro Empresarial Real) el ingreso de 1 nuevo edificio de oficinas incrementando el inventario *prime* en aproximadamente 8,400 m². Por otro lado, se registró una absorción neta positiva de 57, 825 m², lo cual ayudó a reducir la vacancia del mercado cerrando el año en 18.7% vs 22.2% en el 2022.

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 2023, los centros comerciales han logrado un crecimiento de 2% en relación al año anterior; ello, en un contexto complicado por los fenómenos naturales y los conflictos sociales y políticos que vivió el país. En línea con la recuperación del sector, se retomaron los desarrollos de nuevos complejos comerciales con éxito, además de ampliaciones y remodelaciones de centros comerciales existentes. Adicionalmente, de acuerdo al informe de RE Propiedades, la tasa de vacancia de centros comerciales regionales, categoría donde se encuentra Minka, se encuentra alrededor del 7%. Minka cierra el año mejor que el promedio, con solo un 3% 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 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. Los resultados de las diversas divisiones comerciales de Grupo Centenario, cuyas operaciones están exclusivamente en el ámbito nacional, están vinculados, entre otros factores, al desempeño de la actividad económica interna. El riesgo país o riesgo estructural abarca (i) cambios en el entorno general, tanto a nivel macroeconómico como microeconómico, legal y político, y (ii) eventos imprevistos.

Grupo Centenario opera sólo en Perú y, por ende, está expuesto a cambios en el panorama político, social y económico que podrían influir en sus condiciones operativas y de gestión, la organización ha demostrado a lo largo de los años ser sólida, solvente y capaz de adaptarse a las circunstancias 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.

- **Entorno político y social**

La situación financiera y los resultados de las operaciones de las líneas de negocio de

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

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

- **Riesgo por factores naturales**

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

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

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

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

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

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

- **Riesgo por crisis de salud**

A raíz de la pandemia Covid-19, el gobierno peruano tomó una serie de medidas para contener la propagación de la Covid-19, y si bien a la fecha prácticamente todas las medidas gubernamentales han sido levantadas, no es posible asegurar que, si medidas (en esa magnitud) pudieran restablecerse durante un período prolongado de tiempo, no se tendrían posibles impactos adversos en las operaciones comerciales de Grupo Centenario.

Del mismo modo, cualquier pandemia, epidemia, brote de una enfermedad contagiosa u otra crisis de salud pública de magnitud relevante, 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 2023, Grupo Centenario cuenta con 274 colaboradores, los cuales se encuentran divididos de la siguiente manera:

Trabajadores	2021	2022	2023	Aumento (Disminución) 2023-2022
Funcionarios (Gerentes)	7	7	7	0
Empleados (Colaboradores)	285	284	268	(16)
Obreros	0	0	0	0
TOTAL	292	291	275	(16)

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	105	110
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	1	103	104
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	1	60	61
TOTAL	7	268	275

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

Sociedad	Plazo			Total General
	Indeterminad o	A plazo fijo	Practicantes	
Inversiones Centenario S.A.A.	105	0	5	110
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	70	34	0	104
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	60	0	1	61
TOTAL	235	34	6	275

Las operaciones de las líneas de negocio de Grupo Centenario son realizadas por el personal de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. y Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. a las diversas empresas del grupo económico, a través de un contrato de *front office* (gestión de activos). Por su lado, los servicios del *back office* (tales como contables, legales, de gestión humana, 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 62% de la deuda. Asimismo, el grupo mantiene el 38% restante a través de bonos corporativos y titulizados de largo plazo con diferentes inversionistas institucionales.

La deuda financiera bruta consolidada de S/ 1,203 millones, se encuentra respaldada con activos que superan dicho saldo. Esta deuda está compuesta al 54% por moneda local y 46% en dólares americanos.

La tasa ponderada de la deuda es de 7.78% con un *duration* remanente promedio ponderado de 4.9 años.

Al 31 de diciembre de 2023, Grupo Centenario cuenta con los siguientes financiamientos:

Acreeador	Tipo	Vencimiento	Moneda	Monto (miles de S/)*
SBK C	Sindicado	17/06/2026	USD	51,239.40
IBK	Sindicado	17/06/2026	PEN	20,020.80
BCP	MP	25/06/2026	PEN	40,560.00
SBK P	CP	7/07/2024	PEN	23,000.00
BCP	MP	15/06/2026	PEN	31,200.00
BCP	CP	10/05/2024	PEN	50,000.00
Banbif	MP	26/07/2027	PEN	92,702.95
Banbif	MP	24/10/2030	PEN	90,000.00
SBK C	Sindicado	17/06/2026	USD	51,239.40
Inversionistas	Bonos Corp.	25/02/2037	USD	155,946.00
Rímac	Bonos titul.	28/06/2047	PEN	100,000.00
Interseguros	Bonos titul.	15/08/2048	PEN	65,313.48
SBK C	Sindicado	17/06/2026	USD	153,718.20
ITAU	Sindicado	17/06/2026	USD	77,973.00
ITAU	CP	20/05/2024	USD	55,695.00
Inversionistas	Bonos tit.	25/11/2041	PEN	135,000.00
Total			PEN	1,193,608.23

* Deuda en USD expresada en S/ al tipo de cambio a diciembre 2023: S/ 3.713

El contrato del préstamo sindicado estipula cuatro covenants, los que se determinan en función a los estados financieros consolidados.

Los ratios que debe cumplir Grupo Centenario, vinculado al Sindicado, 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.

Al 31 de diciembre de 2023, se habrían incumplido los ratios de apalancamiento y cobertura de interés, motivo por el cual se solicitó la dispensa ("waiver") al incumplimiento de dichas obligaciones y sus consecuencias, la misma que fue aprobada con fecha 29 de diciembre del 2023.

Con excepción de lo antes descrito, al 31 de diciembre del 2023, Grupo Centenario se

encuentra en cumplimiento de los demás ratios financieros y obligaciones.

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.

Así también, mantienen en garantía de dicha estructura los inmuebles correspondientes de los edificios Real Uno, Real Tres, Real Cinco, Real Seis, Real Diez del Centro Empresarial Real y del edificio Torre Pilar del Centro Camino Real.

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 menos 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 Breca

Gianfranco Piero Dario Ferrari De Las Casas	Director	Credicorp
Roberto Enrique Dañino Zapata	Director	Grupo Centenario
Fernando Fort Marie	Director	Grupo Centenario
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), GRIO S.A. (inversiones) Trabajos Marítimos S.A. – TRAMARSA (infraestructura portuaria) Palmas del Espino S.A. (aceite de palma), Corporación de Servicios GR S.A., Di Propiedades S.A. Frutas del Chira S.A., Grupo Piurano de Inversiones S.A., Industrias del Espino S.A., Inversiones Valle del Chira S.A., Refinería del Espino S.A., Inverlog Valores S.A.C. y Aerotransporte S.A. (actividad y ocupación principal). Igualmente, es Presidente de la Junta de Administración de la Fundación Romero. Es miembro del Directorio de otras empresas de diferentes industrias como Corporación Primax S.A. (energía), Infracorp S.A., Fundo Santa Patricia S.A., Consorcio Naviero Peruano y Pesquero Centinela S.A.C. Fue Director de Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., hasta marzo de 2023, Director de Credicorp Capital Ltd. hasta octubre de 2019, Director y Presidente del Directorio de Credicorp Ltd. hasta junio de 2020 y de Grupo Crédito S.A. hasta octubre del mismo año. Asimismo, se desempeñó como Director y Presidente del Directorio de Credicorp Perú S.A.C. hasta abril de 2021. Fue Director y Presidente del Directorio de otras subsidiarias como *Atlantic Security Bank* hasta octubre de 2019 y *Atlantic Security Holding Corporation* hasta marzo de 2021. Fue Director y Presidente del Directorio del Banco de Crédito del Perú (BCP) hasta marzo de 2021. 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 Brea y las holdings del Grupo. Asimismo, es Director de Rímac Seguros y Reaseguros, Corporación Peruana de Productos Químicos, las empresas inmobiliarias del Grupo Brea, INTURSA, Melón (Chile), Marcobre, Minsur, Compañía Minera Raura, TASA y director Suplente del BBVA Perú. También es miembro del Consejo Directivo de 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 Presidente del Directorio de BCP Bolivia y Vicepresidente del Directorio de Mibanco. 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*, BHP Billiton Albright Stonebridge Group y NTT Data. También es miembro del Directorio Global *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 en 1963, ejerciendo la profesión desde su graduación en el Estudio Lavalle en el asesoramiento de empresas hasta el año 1976 y luego fue socio fundador del estudio que actualmente lleva el nombre de Fort, Bertorini, Godoy & Asociados, continuando su relación profesional asesorando empresas nacionales y multinacionales. Paralelamente ha ejercido el cargo de Director de empresas, principalmente del Banco de Crédito del Perú desde 1979 hasta el año 2021, lo que constituyó su actividad principal. Entre otras ha sido Director de Credicorp, Atlantic Security Bank y otras entidades del Grupo Credicorp. Actualmente es Director de Hermes Transportes Blindados S.A. En varias entidades ha desempeñado cargos en Comités del Directorio, como los de Ejecutivo y de Sostenibilidad, así como el de Bueno Gobierno Corporativo, como es el caso de Inversiones Centenario S.A.A. Es Director de la Sociedad desde su constitución en 1986.
- **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, MiBanco - Banco de la Microempresa S.A. y de Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., así como Director de Pacífico S.A. Entidad Prestadora de

Servicios S.A. Esto último constituye su actividad y ocupación principal. Asimismo, es Vicepresidente del Directorio de Alicorp S.A.A. y fue hasta marzo de 2023 Presidente del Directorio de Trabajos Marítimos S.A. – TRAMARSA, Terminal Internacional del Sur S.A. – TISUR e InfraCorp 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 GRIIO 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 2023 estuvo conformada de la siguiente manera:

Nombre	Cargo	Ingreso
Gonzalo Sarmiento Giove	CEO hasta el 31/03/2023	1997
Georgette Elena Montalván Mosquera	CEO interina desde el 01/04/2023 hasta el 31/05/2023	2018
Eduardo Martín Herrera Vásquez	CEO desde el 01/06/2023	2023
Georgette Elena Montalván Mosquera	CFO	2018
Carlos Humberto Montero Urbina	VP Desarrollo Urbano hasta el 25/10/2023	1998
Carlos Alberto Conroy Ferreccio	VP Desarrollo Urbano desde el 26/10/2023	2012
Carlos Alberto Conroy Ferreccio	VP Renta Inmobiliaria hasta el 25/10/2023	2012
Gary Paolo Moncada Rivera	VP Renta Inmobiliaria interno desde el 26/10/2023	
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 hasta el 02/03/2023	2012
Eduardo Fabricio Incio Rodríguez	Director Legal desde el 01/09/2023	2023

- **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.
- **Eduardo Martín Herrera Vásquez (1969)**: Ingeniero industrial de la Pontificia universidad Católica del Perú (1992) y Máster en Finanzas de la *London Business School* (1999). Anteriormente, trabajó como Gerente General en Celepsa, división de infraestructura del Grupo Unacem, y completó, en sus 30 años de experiencia profesional, asignaciones gerenciales y directivas en bancos, firmas de banca de inversión, fondos de inversión, administradoras de fondos de pensiones y empresas inmobiliarias.
- **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), en *Deutsche Bank* (Lima, Perú) y en Apoyo Consultoría (Lima, Perú).

- **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.
- **Carlos Alberto Conroy Ferreccio (1983)**: Licenciado en Ingeniería Industrial por la Universidad de Lima, MBA por el Tecnológico de Monterrey, con estudios ejecutivos en *Yale School of Management*. Anteriormente trabajó en Jockey Plaza, LAN Perú y Química Suiza.
- **Gary Paolo Moncada Rivera (1982)**: Licenciado en Ingeniería por la Universidad Agraria La Molina, MBA por la Universidad Adolfo Ibáñez de Chile. Anteriormente trabajó en Maestro *Home Center* y Supermercados Peruanos S.A.
- **Sandra Paola De Almeida Del Solar (1978)**: Licenciada en Psicología por la Universidad de Lima, Máster especializado en Administración por Centrum Católica y la Escuela de Alta Dirección y Administración (EADA, España). Trabajó en British American Tobacco como Gerente de Desarrollo Organizacional.
- **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.
- **Eduardo Fabricio Incio Rodríguez (1984)**: Abogado de la Universidad de Lima (2008), con un Master en Derecho en la Universidad de Columbia – New York (2015). Previa a su experiencia en Centenario trabajó como Gerente Legal de Celepsa (Unidad de negocio del Grupo Unacem). Anteriormente, se ha desempeñado como Gerente Legal de Parque Arauco (División Perú) y previo a ello ocupó cargos de abogado en empresas como Cementos Pacasmayo S.A.A. y Prima AFP en el ámbito local y *Mayer Brown LLP* en New York.

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 2023, asciende a 3.36%.

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 2023, Grupo Centenario alcanzó S/ 463 millones de ingresos totales, una pérdida neta de S/ 96 millones y un EBITDA ajustado de S/ 158 millones.

Los ingresos consolidados representan una disminución de 31% en comparación al 2022. La variación es generada principalmente por menores ingresos y mayores resoluciones de lotes en el negocio de desarrollo urbano.

Utilidad bruta

La utilidad bruta al cierre del cuarto trimestre del 2023 fue de S/ 320 millones, importe que representa una disminución de 29% en comparación al cierre del 2022.

Utilidad operativa

La utilidad operativa al cierre del cuarto trimestre del 2023 fue de S/ 117 millones, importe que representa una disminución de 54% con respecto al 2022 (no considera variación en el cambio de valor de las Inversiones Inmobiliarias). La variación se explica por la menor utilidad bruta de S/ 132 millones, y por mayores gastos operativos de S/ 8 millones.

Gastos financieros

Los gastos financieros al cierre del 2023 son 4.29% inferior al 2022 debido a la reducción en el saldo de deuda logrado durante este periodo y el menor *duration* promedio en 0.24 años. En contraparte y en línea con el contexto, se dio un incremento de 70 bps en el costo financiero promedio, correlacionado con la mayor participación de deuda no corriente (+67.4%), respecto 2022.

Liquidez

A diciembre del 2023, el *ratio* de liquidez general fue de 1.28x (vs 0.76x en 2022), como reflejo principalmente de la disminución de las obligaciones financieras corrientes en -61% (S/ 444.5 millones).

Los excesos de caja superiores a lo requerido se mantienen disponibles en cuentas corrientes remuneradas y depósitos a plazo, para mantener una alta disponibilidad de fondos.

Capital y financiamiento

Durante 2023, Grupo Centenario cumplió con el pago de las cuotas de la deuda financiera vigente y 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 y largo plazo.

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/ 175 millones, de los cuales S/ 82 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, Centenario 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 resolvió 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, 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. Cabe mencionar que los vendedores de este inmueble han cuestionado la resolución de pleno derecho del Contrato. Por ello, con fecha 28 de febrero de 2023 CDU presentó solicitud formal de arbitraje, el mismo que a la fecha se encuentra en curso.

Al existir esta controversia sobre la resolución de pleno derecho del Contrato se ha registrado en los estados financieros del 2022: Otros Gastos No Operativos Extraordinarios por S/ 17.4 millones. Al 31 de diciembre de 2023 el inmueble se registra en los estados financieros consolidados a sus correspondientes valores de tasación.

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 2023 fue de S/ 96 millones, importe que representa una disminución de S/65 millones con respecto al cierre del 2022. La variación se debe básicamente a la menor utilidad operativa en S/140 millones, compensado parcialmente por una variación positiva de ajuste del valor razonable de la Propiedad de inversión en S/ 36 millones con respecto al 2022 y un saldo positivo mayor vinculado al impuesto a la renta de S/ 24 millones.

EBITDA ajustado

El EBITDA ajustado obtenido al cierre del 2023 ascendió a S/ 158 millones, en comparación con los S/ 299 millones del 2022, una disminución de 47%. 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 millones y adiciona la depreciación del ejercicio en S/ 10 millones.

Estado de Situación Financiera Auditado – Separado

Inversiones Centenario S.A.A.
Al 31 de diciembre del 2023 y del 2022

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO

	Nota	Al 31 de diciembre	
		2023	2022
		S/000	S/000
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	8,267	65,344
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	79,296	81,771
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10(c)	8	1,917
Otras cuentas por cobrar, neto	8	22,510	9,015
Inventarios, neto	9	36,856	48,959
Gastos contratados por anticipado		554	123
Total activo corriente		147,491	207,129
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	317,987	373,253
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	10(c)	38,060	82,462
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	1,843	2,676
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		1,452	1,501
Activos de derechos de uso, neto		981	2,751
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	2,202,058	2,092,666
Propiedades y equipos, neto		1,345	1,232
Propiedades de inversión	12	44,910	72,548
Activos intangibles, neto		6,485	6,728
Total activo no corriente		2,615,121	2,635,817
TOTAL ACTIVO		2,762,612	2,842,944

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	Al 31 de diciembre	
		2023	2022
		S/000	S/000
PASIVO CORRIENTE			
Otros pasivos financieros	13	53,921	167,170
Pasivo por arrendamientos		663	1,217
Cuentas por pagar comerciales	14	14,076	18,861
Otras cuentas por pagar	15	10,917	24,468
Ingresos diferidos		12,711	1,849
Total pasivos corriente		92,288	213,565
Pasivo no corriente			
Otros pasivos financieros	13	81,795	-
Pasivo por arrendamientos		60	739
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	10(c)	212,185	293,842
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	16	169,675	146,548
Total pasivo corriente		463,715	441,129
Total pasivo		556,003	654,694
Patrimonio			
Capital emitido	17	577,245	577,245
Capital adicional		507,736	507,736
Reserva legal		101,754	96,660
Resultados no realizados			(717)
Resultados acumulados		1,019,874	1,007,327
Total patrimonio neto		2,206,609	2,188,251
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		2,762,612	2,842,944

Estado de Resultados Integrales Auditado – Separado

Inversiones Centenario S.A.A.

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2023 y del 2022

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre	
		2023	2022
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(b)	102,254	137,508
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	7(a)	62,429	69,910
Ingresos por ventas de macrolotes	9(b)	-	17,647
Ingresos por servicios	19	40,896	42,073
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales	2.19(b)	(56,558)	(93,236)
Total ingresos		149,021	173,902
Costo de venta de lotes residenciales	9(b)	(45,116)	(51,750)
Costo de macrolotes	9(b)	-	(6,969)
Costo por servicios	19(a)	(30,992)	(31,137)
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales	2.19(b)	25,076	42,095
Total costos		(51,032)	(47,761)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12(d)	(19,846)	(3,363)
Utilidad bruta		78,143	122,778
Gastos de venta	19(a)	(7,885)	(10,467)
Gastos de administración	19(a)	(26,221)	(29,691)
Otros ingresos	20(a)	741	650
Otros gastos	21(b)	(4,062)	(5,398)
Utilidad operativa		40,716	77,872
Ingresos financieros	21(a)	12,337	5,443
Gastos financieros	21(b)	(32,179)	(30,486)
Dividendos recibidos	10(a))	37,456	5,163
Diferencia en cambio, neta	3.1. a. i	7,525	15,486
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		65,855	73,478
Gasto por impuesto a las ganancias	22(d)	(12,616)	(22,540)
Utilidad neta		53,239	50,938

Estado de Situación Financiera Auditado – Consolidado

Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias
Al 31 de diciembre del 2023 y del 2022

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre	
		2023	2022
		S/000	S/000
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	119,995	154,857
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	181,898	179,115
Otras cuentas por cobrar, neto	8	65,513	53,438
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10(b)	-	2,285
Inventarios, neto	9	425,812	393,851
Gastos contratados por anticipado		3,751	2,312
Total activo corriente		776,767	785,860
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	679,554	758,090
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	19,891	19,401
Otras cuentas por cobrar a relacionadas, neto a largo plazo		642	
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		1,452	1,501
Activos por derecho de uso, neto	18	20,895	29,392
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	11	97,757	107,673
Propiedades y equipo, neto	12	23,139	30,872
Propiedades de inversión	13	3,135,302	3,307,782
Activos intangibles, neto		18,198	14,585
Activo por impuesto a las ganancias diferido	19	20,331	16,727
Total activo no corriente		4,016,759	4,286,003
Total activo		4,793,526	5,071,863

PASIVO Y PATRIMONIO	Nota	Al 31 de diciembre	
		2023	2022
		S/000	S/000
Pasivo corriente			
Otros pasivos financieros	14	279,450	724,001
Cuentas por pagar comerciales	15	270,493	274,587
Otras cuentas por pagar	16	48,813	58,453
Pasivo por arrendamiento	18	2,752	2,318
Otras cuentas por pagar a relacionadas	10(b)	-	254
Ingresos diferidos	17	29,601	981
Total pasivo corriente		631,109	1,080,574
Pasivo no corriente			
Otros pasivos financieros	14	923,552	551,752
Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	15	89,834	133,090
Pasivo por arrendamiento	18	35,505	30,872
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	19	557,080	632,398
Total pasivo no corriente		1,605,971	1,348,112
Total pasivo		2,237,080	2,408,686
Patrimonio			
Capital emitido	20	577,245	577,245
Capital adicional		507,738	507,738
Otras reservas		2,270	2,270
Reservas		172,282	165,807
Resultados no realizados		6,433	10,659
Resultados acumulados		1,224,457	1,329,150
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		2,490,423	2,592,667
Participación no controlante		66,023	70,510
Total patrimonio neto		2,556,446	2,663,177
Total pasivo y patrimonio		4,793,526	5,071,863

Estado de Resultados Integrales Auditado - Consolidado

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2023 y del 2022

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre	
		2023	2022
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(d)	378,913	512,272
Ingreso por venta de lotes industriales	9(d)	14,264	53,951
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales	13(f)	108,169	102,120
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	7(a)	96,152	92,284
Ingresos por administración de inmuebles		42,225	35,787
Ingresos por venta de macrolotes	9(d)	29,501	35,877
Resoluciones de contratos - venta lotes residenciales e industriales	2.21(b)	(226,656)	(183,431)
Otros ingresos operativos		20,855	18,296
Total ingresos		481,223	667,156
Costo de venta de lotes residenciales	9(d)	(188,793)	(239,658)
Costo de venta de lotes industriales	9(d)	(10,094)	(35,733)
Costo de arrendamiento y servicios	20	(8,199)	(8,553)
Costo de administración de inmuebles	20	(33,103)	(27,552)
Costo de venta de macrolotes	9(d)	(31,996)	(15,852)
Resoluciones de contratos - costo lotes residenciales e industriales	2.21(b)	116,020	89,195
Total costos		(156,165)	(238,153)
Pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13(j)	(174,944)	(210,854)
Utilidad bruta		130,114	218,149
Gastos de venta	20	(64,449)	(72,244)
Gastos de administración	20	(119,120)	(103,670)
Otros ingresos	21	1,061	3,368
Otros gastos	21	(9,538)	(28,055)
(Pérdida) utilidad operativa		(61,932)	17,548
Ingresos financieros	22	7,752	4,584
Gastos financieros	22	(99,778)	(102,699)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	11(g)	1,917	7,156
Diferencia en cambio, neta	3.1.a.i	22,763	33,785
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		(129,278)	(39,626)
Gasto por impuesto a las ganancias	23(d)	32,782	8,581
Pérdida neta		(96,496)	(31,045)
Pérdida atribuible a:			
Propietarios de la controlante		(95,534)	(31,481)
Participación no controlante		(962)	436
		(96,496)	(31,045)
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	25	577,245	577,245
Pérdida por acción básica y diluida de la controlante (en soles)	25	(0.17)	(0.05)

Las notas que se acompañan de la página 6 a la 75 forman parte de los estados financieros consolidados.

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 predio de 11,000 m ²	02/12/2021	Juzgado Civil de Primera instancia Etapa: Postulatoria
Victoria Gildred	Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	Mejor derecho de propiedad sobre predio de 20,000 m ²	23/11/2021	Juzgado Civil de Primera instancia Etapa: Postulatoria
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.; Superintendencia Nacional de Registros Públicos; Sada Goray Chong	Nulidad de Resolución Administrativa	07/12/2022	Juzgado Contencioso Administrativo de Lima Etapa: Saneamiento
Fiscalía Provincial Penal Corporativa Especializada en Delitos de Corrupción	Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. y otros	Lavado de Activos	10/11/2023	Fiscalía Provincial Penal Corporativa Especializada en Delitos de Corrupción, Distrito Fiscal Lima Sur Etapa: Preliminar
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Sada Angélica Goray Chong; Sebastián Eduardo Salem Sambucetti, Teisuke Mario Goray Chang y Juan Carlos Watabane Goray	Inaplicabilidad de la obligación de pagar saldo de precio por haberse resuelto el contrato de compraventa	28/02/2023	Arbitraje Cámara de Comercio de Lima Etapa: Postulatoria
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y Ministerio de Defensa	Mejor Derecho de Propiedad	25/04/2023	Juzgado Civil de Primera Instancia Etapa: Saneamiento
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	Acción de Amparo	18/04/2023	Juzgado Constitucional Etapa: Pendiente de Sentencia

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 2023 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.

Los honorarios de auditoría financiera en el 2023 fueron de S/169,010.00 para Inversiones Centenario S.A.A. y S/101,410.00 para Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

Adicionalmente, PwC prestó otros servicios, los cuales ascendieron a S/4,930 para Inversiones Centenario S.A.A. y S/1,360 para Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

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 2023 se negociaron 464,518 acciones en 56 operaciones con una frecuencia de negociación del 8.37%. 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 2023, ésta se desarrolló como se muestra en el siguiente cuadro:

Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2023				Precio
			Apertura	Cierre	Máxima	Mínima	Promedio
			S/	S/	S/	S/	S/
PEP728001004	INVCENC1	2023-1	1.40	1.41	1.41	1.40	1.41
PEP728001004	INVCENC1	2023-2	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
PEP728001004	INVCENC1	2023-3	1.40	1.60	1.60	1.35	1.53
PEP728001004	INVCENC1	2023-4	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61
PEP728001004	INVCENC1	2023-5	1.61	1.65	1.65	1.61	1.63
PEP728001004	INVCENC1	2023-6	--	--	--	--	1.65
PEP728001004	INVCENC1	2023-7	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
PEP728001004	INVCENC1	2023-8	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45
PEP728001004	INVCENC1	2023-9	1.43	1.50	1.50	1.43	1.45
PEP728001004	INVCENC1	2023-10	--	--	--	--	--
PEP728001004	INVCENC1	2023-11	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
PEP728001004	INVCENC1	2023-12	--	--	--	--	1.66

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.

Gestión del Talento y Clima Laboral

Grupo Centenario está convencido de que el factor humano es lo que impulsa el crecimiento de la organización y nos permite alcanzar los objetivos estratégicos, poniendo siempre en práctica nuestros cuatro valores: innovación, colaboración, excelencia e integridad.

Es por ello que se enfoca en brindarle a sus colaboradores un equilibrio entre la vida laboral y personal, a través de prácticas y beneficios flexibles, así como un buen ambiente laboral. 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 84% en la medición realizada el 2023.

Del mismo modo, Grupo Centenario se enfoca en desarrollar y retener al talento humano, 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 2023 se continuó trabajando en 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.

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, desde su propósito de desarrollar espacios inmobiliarios trascendentes que genera calidad para las ciudades y transforman la vida de los peruanos, afianza un fuerte compromiso con el desarrollo sostenible desde sus distintas unidades de negocio.

Como empresa, busca contribuir a la creación de ciudades y comunidades cada vez más sostenibles, un entorno en el cual el equilibrio económico, social y ambiental lograr el bienestar para todas las personas. Para Grupo Centenario, avanzar hacia una sociedad con estas características es tarea de todos.

De esta manera, adopta la sostenibilidad como parte de su modelo de gestión de negocio y persigue distintas líneas de acción de fin de afianzar una visión urbanística a largo plazo que garantice el desarrollo para sus clientes, usuarios y la comunidad en general:

- Mantener un comportamiento ético, transparente y una adecuada gestión de riesgos.
- Promover el acceso formal a vivienda, garantizando la calidad de las urbanizaciones con disposición de servicios básicos e infraestructura resiliente.
- Desarrollar espacios públicos y áreas verdes que mejoren la calidad de vida.
- Utilizar la planificación urbana como herramienta para cumplir la visión de ciudad sostenible.
- Controlar y reducir las emisiones generadas por la operación, optimizado el uso de recursos y promoviendo la gestión adecuada de los residuos sólidos.
- Fomentar la generación de vínculos económicos y sociales entre las personas.

Estas líneas de acción se enmarcan de manera estratégica con la Agenda 2030 y la contribución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas. De esta manera, se busca velar por la promoción de ciudades más prósperas, donde el cuidado del planeta y la inclusión garanticen el bienestar de las generaciones presentes y futuras.

De manera específica, el plan de sostenibilidad del Grupo Centenario se orienta, principalmente a ser una empresa agente de cambio en la creación de ciudades y comunidades sostenibles (**ODS 11**), promover el trabajo decente y el crecimiento económico para la prosperidad de las familias (**ODS 8**), construir infraestructura resiliente (**ODS 9**) y fomentar y promover la constitución de alianzas eficaces intersectoriales para cumplir con una agenda estratégica de desarrollo (**ODS 17**).

Asimismo, las distintas acciones que tiene el Grupo Centenario en materia social, ambiental y de gobernanza contribuyen con distintos Objetivos de Desarrollo Sostenible: fin de la pobreza (**ODS 1**), garantizar una vida sana y promover el bienestar (**ODS 3**), buscar la igualdad y empoderar a las mujeres (**ODS 5**), garantizar la disponibilidad de agua y gestión sostenible (**ODS 6**), garantizar acceso a energía asequible (**ODS 7**), garantizar modalidades de consumo sostenible (ODS 12) y adoptar medidas frente al cambio climático (**ODS 13**).

El presente reporte refuerza el compromiso del Grupo Centenario con el desarrollo sostenible en el país, incluyendo los criterios ESG (ambientales, sociales y de gobierno) en su modelo de gestión del negocio. Estos criterios permiten a la empresa gestionar las oportunidades relacionadas con el medioambiente, las prácticas sociales y la gobernanza, mejorando la competitividad en el mercado.

1. Gestión social

El Grupo Centenario, a través de su modelo de negocio, busca generar vínculos duraderos y beneficiosos para sus colaboradores, clientes y la comunidad en general. Esto espera lograrlo a través de la creación y promoción de una ciudad más próspera, donde la planificación urbana es fundamental y donde las personas logren una vida digna y un desarrollo óptimo.

1.1. Promoción de la planificación urbana

Entre los principales proyectos del año en gestión, que buscan aportar al desarrollo de una ciudad sostenible podemos resaltar los siguientes:

a) Urbanización Casablanca 6ta etapa - Chiclayo:

Se lanzó en mayo 2023. Esta urbanización es la puesta de Grupo Centenario por el crecimiento urbano de las ciudades. Esta habilitación urbana se enfoca en un distrito en proyección de desarrollo que evidenciaba poca planificación urbana, José Leonardo Ortiz. De esta manera, la empresa renueva su compromiso con la ciudad de Chiclayo generando una urbanización de calidad, donde las personas pueden acceder a una vivienda en un entorno seguro y con servicios básicos como agua, luz y alcantarillado. Casablanca ofrece 297 lotes y cuenta con un área útil de 28,737 m².

b) Urbanización Golf de Santa Clara 3era etapa - Ate:

Se lanzó en agosto 2023. Para este caso, Grupo Centenario realiza una urbanización con lotizaciones desde 90 m² con lo cual brinda la oportunidad a que las personas accedan a vivienda en Ate – Santa Clara, aprovechando un espacio con las condiciones aptas para darle oportunidad a más personas de vivir en un entorno de calidad. La etapa 3 cuenta con 286 lotes, además, dispone de 26,724 m² de área útil y 3,275 m² de áreas verdes.

c) Urbanización El Haras 6ta etapa - Ica:

Se lanzó en octubre 2023. Bajo el concepto de “ciudad-jardín”, un tipo de comunidad urbanística diseñada para integrar espacios verdes y áreas residenciales de manera armoniosa con foco en la calidad de vida, con amplias zonas verdes, planificación cuidadosa y acceso a servicios básicos, dándole prioridad a las personas promoviendo el tránsito peatonal. Cuenta 207 lotes con un área útil de aproximadamente 22,369 m². Además, 18,354 m² destinado a vías de circulación. A su vez, 3,699 m² de áreas verdes públicas.

d) Urbanización Arenas de San Antonio 3era etapa – Lima Sur:

Se lanzó en setiembre 2023. Acompaña la visión de crecimiento hacia Lima Sur en una urbanización de calidad que cuenta con todos los servicios básicos y un rápido acceso a la Av. Panamericana Sur. Ofrece 449 lotes, con un área destinada a vías, pasajes y jardines de 32,535 m².

e) Macrópolis:

La ciudad industrial más grande de Lima que se desarrolla con planificación urbana. 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, cuenta con urbanizaciones que se ubican cerca de 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 brindan amplios espacios públicos para la comunidad.

1.2. Acceso formal a vivienda

Parte del compromiso de Grupo Centenario, es asegurar el acceso de las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles. En ese sentido, en el 2023 nuestra campaña “FaciLote” nos permitió llevar un mensaje de manera fácil y creativa, sobre nuestras 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 37,000 familias han accedido a una vivienda formal en las últimas 2 décadas gracias a este crédito directo; solo en el 2023, más de 2,600 familias accedieron a una vivienda formal. La mayor parte de estas familias tenían dificultades de acceder a un crédito bancario, y por lo tanto tienen difícil acceso a una vivienda formal por otra vía.

1.3. Equidad de Género

Grupo Centenario es consciente de las brechas que actualmente existen en la sociedad peruana en materia de equidad de género; por ello, el compromiso está enfocado en potenciar el talento de los colaboradores desde un enfoque de igualdad, donde nadie se quede atrás y todos los trabajadores puedan explorar su máximo potencial. De esta manera se promueve un ambiente laboral justo y respetuoso. Para lograrlo, se desarrollaron las siguientes iniciativas:

a) Postulación al Ranking Par:

Participación del Ranking Par de Equidad de Género y Diversidad midiendo la gestión en los siguientes ámbitos: gestión de objetivos, cultura organizacional, estructura, gestión de talento y género y diversidad. Esta medición ha brindado un punto de partida para potenciar la gestión interna y asegurar condiciones de paridad entre colaboradores de Grupo Centenario.

b) Monitoreo de la estructura:

Se analiza de manera periódica como está constituida la dotación, a fin de identificar cualquier brecha que pueda afectar el desempeño óptimo de los colaboradores. Al cierre del 2023, se cuenta con 47.8% de mujeres en toda la empresa. Además, es preciso resaltar, que el Comité Ejecutivo (Comité de Gerencia) está conformado por 50% de mujeres lideresas, sin considerar al CEO.

1.4. Acciones de bienestar

a) 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 desde Grupo Centenario se busca brindar seguridad a los colaboradores desde el inicio, 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.

b) Centenario Contigo:

Con el fin de promover el cuidado de la salud emocional, se creó el espacio online “Centenario Contigo”, para que todos los colaboradores puedan acceder a un programa gratuito de asistencia psicológica junto a sus familiares directos. En este programa los colaboradores cuentan con ayuda para enfrentar situaciones familiares complicadas, estrés, crisis, ansiedad o depresión. Durante el 2023 se generaron 154 atenciones que se acompañaron con comunicación de refuerzo a lo largo del año para incentivar el uso de esta plataforma.

- c) **Charlas de sensibilización en salud emocional:**
Se implementaron charlas de inspiración para promover el bienestar de los colaboradores, los cuales abordaron los siguientes temas: “Hábitos para un cerebro feliz”, “Técnicas de relajación y respiración”, “Higiene del sueño”, “Gestión de emociones” y “Comunicación asertiva.
- d) **Programa Vive Sano:**
El programa que busca promover estilos de vida saludables que ayuden con el cuidado de la salud de los trabajadores y sus familias, mediante campañas de nutrición, vacunas y charlas de sensibilización.
- e) **Beneficios:**
Grupo Centenario cuenta con el plan de beneficios “Ben”, los cuales buscan contribuir con el bienestar y la calidad de vida de los colaboradores. Este plan integral se divide en cuatro categorías: Ben Ahorra, con tarifas corporativas, préstamos, póliza vehicular, acciones de escolaridad y estacionamientos gratuitos; Ben Celebra, con eventos, celebraciones e integración y el programa de reconocimiento “Protagonistas JOLI”, alineados a nuestros focos culturales; Ben Cuídate, con vacunación contra la influenza, planes EPS, Seguro Oncológico, asesoría en salud ocupacional, Centenario Contigo y Vive Sano; y Ben Disfruta, con la cuponera de vida en equilibrio, *flexitime*, *working away*, *flex office*, espacios inspiradores y JOLIPOINTS.

1.5. Seguridad y salud en el trabajo

Plataforma GOSST: es la herramienta que permite gestionar la capacitación en seguridad y salud en el trabajo y emitir recordatorios automáticos en materia de cumplimiento. De esta manera, se contribuye a evitar la manifestación de accidentes laborales y/o fatalidades.

1.6. Emprendimiento local:

Durante el 2023 se llevaron a cabo tres distintas ferias de emprendimiento en la ciudad comercial Minka: “Somos Emprendedores”, “Zona Green” y “Verde Menta”. Estas convocaron a más de 60 marcas emprendedoras en tres ubicaciones distintas. De esta manera, Grupo Centenario pudo convertirse en una plataforma de conexión entre emprendedores y la comunidad, promoviendo el desarrollo local.

1.7. Comunidad

- a) **Apoyo a los 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. Por ello, parte del compromiso con la comunidad es brindarles todo el soporte necesario para contribuir con el desarrollo de sus actividades. En el 2023, hemos puesto a disposición de manera gratuita las salas del Centro Empresarial Real a la Escuela de Bomberos de 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.

- b) **Donación de lote para vivienda:**
En línea con transformar la vida de los peruanos, Grupo Centenario se sumó, junto al medio de comunicación ATV y la Fundación Romero a ser parte del programa “Aquí todo se puede”, en el cual se hizo la donación de un lote que se sorteó entre

personas elegidas por vivir en condiciones de vulnerabilidad. De esta manera, se contribuyó a cumplir el sueño de un peruano que pudo darle alegría a su familia al hacerse acreedor del lote que se donó para el sorteo.

2. Gestión ambiental

Para el Grupo Centenario, la gestión ambiental permite operar de manera sostenible, asegurando prácticas que minimicen los impactos que se producen en el planeta. Gestionar en armonía con el medioambiente y con una visión de adaptación al cambio climático, conduce a lograr eficiencia en el consumo de recursos, ser más competitivos y generar vínculos a largo plazo con los stakeholders haciéndolos parte de espacios saludables y resilientes.

2.1. Desarrollo de áreas verdes y espacios públicos:

a) Áreas verdes en urbanizaciones:

Las áreas verdes en la ciudad son importantes por varias razones. En primer lugar, contribuyen a mejorar la calidad de vida del área al absorber la contaminación y liberar oxígeno. Además, fomentan espacios de recreación para los ciudadanos, reduciendo los niveles de estrés, contribuyendo a una vida cada vez más saludable. Por otro lado, cumplen un rol crucial en la conservación de la biodiversidad urbana, proporcionando hábitats para diversas especies de plantas y animales.

En cada una de las urbanizaciones para vivienda desarrolladas por Grupo Centenario, 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 224,007 m² de áreas verdes públicas a disposición de la comunidad.

b) Áreas verdes en oficinas:

Como parte de la propuesta para nuestros oficinistas y locatarios, en el Centro Empresarial Real se han desarrollado más de 5,000 m² de jardines verticales, techos jardín, los cuales permiten contribuir a mejorar la calidad de vida mediante la promoción de espacios que limpian el aire y generan ambientes saludables.

c) 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 metros cuadrados de espacio verde por habitante. Lima supera por muy poco los 3 metros cuadrados, lo que significa un déficit de casi 60 millones de metros cuadrados. Es por ello por lo que hemos ejecutado la obra de Plaza Choquehuanca en un terreno de San Isidro, en el que si bien a futuro desarrollaremos proyectos inmobiliarios hoy queremos 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 3,256 m² y está ubicado en la esquina de la Calle Choquehuanca con la Av. Camino Real, en San Isidro, donde antes había un terreno amurallado que hoy se convirtió en un espacio verde que ocupa el 70% de la plaza.

2.2. 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.

2.3. Gestión de emisiones GEI

La visión de Grupo Centenario, es que todas las unidades de negocio midan la gestión ambiental desde el control de las emisiones para efectuar un plan de descarbonización a futuro. En ese sentido, para empezar a estandarizar a las unidades, se ha realizado el cálculo de emisiones de Gases de Efecto Invernadero en la ciudad comercial Minka, esto con el fin de seguir generando calidad para las ciudades y contribuyendo a que sean más sostenibles.

En el 2023 Grupo Centenario logró obtener la segunda Estrella por el Programa Huella de Carbono Perú, impulsado por el Ministerio del Ambiente. Esto ha convertido a Minka en la primera unidad de negocio en sumarse al compromiso público del cuidado del planeta a partir de sus operaciones. La obtención de este reconocimiento fue por la medición y verificación de la Huella de Carbono. Este nivel alcanzado permite manejar una importante herramienta que mide los esfuerzos de las organizaciones públicas y privadas por reducir sus emisiones de gases de efecto invernadero.

Hacia el futuro, se integrará de manera progresiva a los otros negocios, como lo son oficinas, industrial y urbanizaciones. Además, estandarizar el cálculo de emisiones permitirá realizar una hoja de ruta que a futuro permita implementar medidas que lleven a reducciones significativas.

2.4. Gestión del agua

La gestión eficiente del agua contribuye a la conservación de recursos naturales y al mantenimiento de los ecosistemas acuáticos. Parte del compromiso con la sostenibilidad ambiental, implica iniciar un mapeo de urbanizaciones para determinar en cuáles se debe implementar soluciones a fin de darle un uso responsable al agua.

En la urbanización Las Palmeras (Piura), se ha desarrollado la primera fase de la implementación de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR). Esta planta permite darle un tratamiento adecuado al agua, la cual retorna a su lugar de origen y puede ser consumida por las especies. A finales del 2024, se espera iniciar la implementación de la segunda fase del proyecto.

En el negocio de oficinas, hay áreas verdes 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.

2.5. Gestión de residuos

a) Programa de Rescate de Alimentos:

La crisis alimentaria es un problema latente y una realidad que afecta a millones de personas en el Perú. Cada año, nueve millones de toneladas de alimentos terminan siendo desperdiciados, que podrían alimentar a dos millones de peruanos. Es por eso que Minka se ha unido a la causa como el primer centro comercial en tener al Banco de Alimentos Perú para apoyar este programa.

El Banco de Alimentos Perú está liderando el cambio con el programa de Rescate de Alimentos, este busca rescatar frutas y verduras en buen estado, próximas a

perder su valor comercial para distribuirlos en las distintas organizaciones que conforman el BAP. Este programa se está desarrollando desde el 2023 y convoca el compromiso de nuestros locatarios en Minka y a los voluntarios del BAP para lograr generar un impacto positivo hacia la sociedad.

En lo que va del proyecto se han rescatado 9,438 kilos de alimentos, con un promedio de 195 kg al día. En el mes de octubre 2023 se inició en los pabellones de frutas y verduras, y en noviembre se incluyeron a los pabellones de pesca, carnes, avícolas y abarrotes. Con estos alimentos se han beneficiado a 1,450 personas pertenecientes a 27 organizaciones sociales de las zonas de San Martín de Porres y Callao.

b) Gestión de residuos sólidos en el Centro Empresarial y Minka:

Parte del compromiso de Grupo Centenario con el medioambiente, los lleva a ofrecer dentro de su propuesta de valor una adecuada gestión de residuos desde la planificación, organización, implementación y supervisión de prácticas para minimizar el impacto ambiental de los residuos generados en el Centro Empresarial Camino Real. Para lograrlo, hemos implementado 25 tachos metálicos para reciclaje de vidrios, metales y plástico en las vías comunes del complejo.

Además, se impulsaron distintos programas de reciclaje de papeles y botellas a través de “Reciclatones”. También se cuenta con contenedores de reciclaje de residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (RAEE).

Por último, en el Centro Comercial Minka, se cuenta con un procedimiento de segregación y/o separación de residuos orgánicos y reciclables, valorizándolos a través de la relación con diversos proveedores.

2.6. Activos conscientes

Como parte de seguir mejorando el desempeño ambiental a través de los activos de Grupo Centenario, se cuenta con la certificación LEED, la cual se emplea para reconocer aquellas edificaciones sostenibles.

Tanto el Centro Empresarial Real como el Centro de Negocios de Cronos, destacan por ser complejos de oficinas sostenibles. En ambos complejos, se realizan 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.

2.7. 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, la habilitación de estos estacionamientos se ha complementado 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 rediseñaron espacios aumentando la cantidad de estacionamientos y además agregando implementación utilitaria para una mayor comodidad de nuestros usuarios.

3. Gestión de Gobierno:

Para el Grupo Centenario, convertirse en referentes en sostenibilidad, requiere de liderar con el ejemplo, y esto se logra a través de un modelo de gobierno sólido, guiados por la transparencia y un comportamiento basado en los valores. Asimismo, entendiendo la transformación y las tendencias del mercado como oportunidades de adaptabilidad y de creación de valor.

3.1. Ética y Transparencia:

Grupo Centenario cuenta con Código de Ética y Conducta, el cual establece una guía de comportamientos que contienen los principios y pautas de conducta a ser respetados por todos bajo su alcance. Este establece principios, deberes y reglas de conducta enmarcados en las relaciones con nuestros grupos de interés (como accionistas, colaboradores y socios comerciales), Derechos Humanos, Anticorrupción, Seguridad y Salud Ocupacional, Información y privacidad de datos personales y Lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

El Grupo Centenario pone a disposición el canal de denuncias “Transparencia Centenario”, a través del cual se puede reportar a colaboradores, socios comerciales, contratistas y terceros que actúen contrariamente a los valores de la organización. Cualquier irregularidad puede reportarse a través de la web www.transparenciacentenario.com.pe, enviando un correo a alerta@transparenciacentenario.com.pe, llamando a la central telefónica 0800-1-8190 (número gratuito) y (01) 219-7190 o de manera personal en la Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 171, distrito de San Isidro, Lima.

3.2. Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo:

La industria inmobiliaria es una de las más vulnerables. Por ello, Grupo Centenario ha implementado procedimientos internos para que la organización no sea utilizada como medio para cometer actos delictivos. La Política Anticorrupción y de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo establece principios y lineamientos generales que rigen herramientas y mecanismos de control y mitigación de exposición a riesgos de corrupción pública y privada, así como de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

3.3. Gestión de riesgos:

Para Grupo Centenario, la gestión de riesgos es fundamental porque ayuda a identificar, evaluar y mitigar posibles amenazas que podrían afectar la operación. Durante el 2023 se ha trabajado en la homologación y revalidación de riesgos con el fin de conocer la totalidad de riesgos y su nivel actual. Para lograrlo, se han estandarizado

las diferentes matrices de riesgos que gestiona el Grupo Centenario y revalidado los niveles de probabilidad e impacto de los riesgos operativos y de continuidad de negocio. De esta manera, la empresa busca salvaguardar el éxito de largo plazo con capacidad de respuesta ante obstáculos potenciales.

3.4. Seguridad de la información:

Para el Grupo Centenario, es fundamental preservar los activos de la información apoyado en la gestión de riesgos de seguridad de la información a través de su identificación, evaluación y tratamiento. Para lograrlo, cuenta con la Política de Seguridad de la Información que establece tener presente las buenas prácticas en seguridad de la información y asegurar el cumplimiento de estas. Esta política tiene como alcance a todos los activos de información, incluso aquellos gestionados mediante contrato con terceros.

La organización cuenta con el Programa de Seguridad de la Información, con el cual se espera lograr confiabilidad, disponibilidad e integridad de la información. Con este programa se establecen acciones para avanzar en el modelo de madurez, implementado políticas, procedimientos y controles que permiten proteger a la compañía de ataques internos y externos, de esta manera se garantiza la ciberseguridad, la continuidad del negocio y la seguridad para los colaboradores.

3.5. Plan de Transformación digital

En la actualidad, Grupo Centenario cuenta con un plan de transformación digital, el cual tiene como estrategia integrar para adoptar tecnologías digitales, optimizando estructuras y procesos, promoviendo la adaptación al cambio. Este plan busca mejorar la eficiencia operativa, así como potenciar la capacidad de innovación y mejorar la experiencia del cliente, integrando la tecnología en todas las áreas de la empresa:

a) Programa de transformación digital (JOLI Digital):

Durante el 2023 se resaltan cinco iniciativas para Desarrollo Urbano (Cuadro de mando, Unidad de dato, Repositorio único de datos, Segmentación de *leads*, *Coe Salesforce*), las cuales tienen impacto en mejorar la experiencia del cliente.

b) Portafolio de proyectos:

Se han implementado diversos proyectos para digitalizar los procesos de las diferentes áreas de la compañía. A la fecha se cuenta con 72 proyectos que contribuyen con la eficiencia operativa en el negocio y la experiencia del cliente.

c) *Journey to cloud*:

Este proyecto consiste en pasar toda la información de los procesos y proyectos del Grupo Centenario a la nube, logrando una mejor disponibilidad de los servicios y promoviendo la agilidad.

Compliance

Grupo Centenario reconoce la importancia del *Compliance* para identificar, prevenir y gestionar riesgos normativos, operativos y legales en sus actividades diarias. Es por eso que, en el 2023, se actualizó la Matriz de Riesgo de Prevención del Delito y Sistema de Gestión Antisoborno, de acuerdo a los cambios normativos de la Ley N° 30424, Ley que regula la responsabilidad administrativa de las personas jurídicas.

Del mismo modo, se implementaron nuevos controles y mejoras a los procedimientos y políticas, fortaleciendo los Sistemas de Prevención y Gestión de Riesgos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, el Sistema de Gestión Antisoborno y el Modelo de Prevención del Delito.

Por otro lado, en el 2023, Grupo Centenario obtuvo la Certificación ISO 37001 del Sistema de Gestión Antisoborno, a través de la Asociación Española de Normalización y Certificación - AENOR-, acreditándose que la organización cumple con altos estándares internacionales de la mano con los lineamientos de ética e integridad corporativa.

Como parte de los componentes de los sistemas de *compliance*, en el 2023, Grupo Centenario brindó 775 horas de entrenamiento, capacitación y talleres a todo el personal de la organización, enfocado en el Modelo de Prevención del Delito, el Sistema de Gestión Antisoborno y el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo. A efectos de medir el conocimiento de los sistemas de *Compliance*, y la aplicación del entrenamiento, se realizaron 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.