

Memoria Anual 2017

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias



ÍNDICE

Declaración de responsabilidad

PARTE I

- Centenario y sus negocios durante el año 2017.
- Urbanizaciones.
- Lotes industriales.
- Oficinas.
- Centros comerciales.
- Banco de Propiedades.
- Hoteles.
- Estado consolidado de situación financiera auditado – Cuadro.
- Estado consolidado de resultados integrales auditado – Cuadro.
- Financiamiento.
- Nuestro equipo.
- Visión.
- Nuestros valores.

PARTE II

- Nuestra empresa.
- Estructura de la propiedad.
- Valores emitidos.
- Relación económica con otras empresas.
- Vínculos con el Estado.
- Procesos legales.
- Grupo económico.
- Organización.

PARTE III

- Dictamen sobre los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2017.
- Aplicación de las utilidades del ejercicio 2017 y de los resultados acumulados hasta el 31 de diciembre de 2017 de Inversiones Centenario S.A.A. (Separado).

PARTE IV

- Información sobre el cumplimiento de los principios de Buen Gobierno Corporativo.
- Reporte de Sostenibilidad Corporativa.

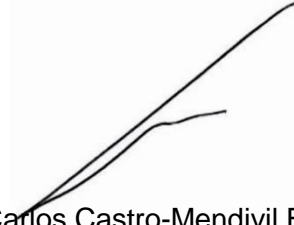
Declaración de responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de **Inversiones Centenario S.A.A.** y sus subsidiarias durante el año 2017.

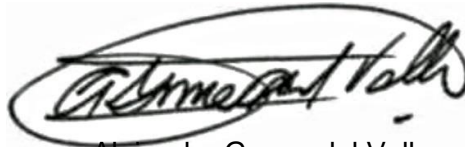
Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo a las normas del Código Civil.



Gonzalo Sarmiento Giove
Gerente General



Eduardo Carlos Castro-Mendivil Braschi
Gerente Central de Finanzas



Alejandro Govea del Valle
Contador General

San Isidro, 06 de abril de 2018

A inicios del año 2017, se estimaba que la economía peruana crecería en promedio a niveles del 4%, debido, principalmente, a una mayor inversión privada, impulsada por los grandes proyectos de infraestructura que se encontraban en curso. Las nuevas revelaciones del caso Lava Jato en el Perú, sin embargo, hicieron que la mayoría de estos proyectos se suspendieran y el sector privado perdiera confianza, contrayendo sus proyectos de inversión previstos para ese año, lo que redujo las expectativas de crecimiento. En febrero de 2017 los desastres ocasionados por el fenómeno de El Niño costero ajustaron aún más las proyecciones de crecimiento, aunque los trabajos de reconstrucción hacían prever una fuerte expansión de la inversión pública que debería convertirse en el nuevo motor de la recuperación de la economía.

Esta recuperación inició antes de lo previsto, en parte por la aceleración del crecimiento mundial y la apreciación del cobre mejoró notablemente las perspectivas mineras en el Perú. Para el tercer trimestre la recuperación era evidente. Lamentablemente, la crisis política desatada por el pedido de vacancia presidencial complicó nuevamente la estabilidad para los negocios.

A pesar de los vaivenes económicos del 2017, en función a su visión de largo plazo, Centenario decidió iniciar un plan de inversiones agresivo para todas sus divisiones de negocio, con el objetivo de mantener el liderazgo en el sector inmobiliario peruano, enfocado principalmente en un crecimiento diversificado y rentable.

En la División de Urbanizaciones, Centenario compró 31.7 hectáreas en Chiclayo, por un monto aproximado de USD 6.7 millones. En este terreno se habilitará la urbanización Casablanca, la cual iniciará ventas en el segundo trimestre de 2018.

En febrero de 2017, Inversiones Centenario adquirió el 22.5% de acciones de Prinsur S.A. a la empresa Proyectos Inmobiliarios Consultores S.A.C., por un total de USD 25 millones. Con esta compra Centenario es propietaria del 100% de acciones de Prinsur S.A., empresa que al día de hoy vende lotes industriales a través de la marca Macrópolis. Adicionalmente, durante este año se han invertido aproximadamente S/75.2 millones en trabajos de habilitación urbana, relacionados con la implementación de pistas, veredas, redes de agua, desagüe y energía en media tensión, alumbrado público, entre otros.

A finales de 2017, se concluyó con la construcción de la torre de oficinas Real 2 en el Centro Empresarial Real. Este edificio tiene un área arrendable total de 12,784 m², de la cual Centenario es dueño del 56%, equivalente a 7,266 m². Se arrendó el 100% de las oficinas propias. La inversión total por parte de Centenario para la construcción de esta torre fue de USD 12 millones.

Adicionalmente, al cierre del año, Centenario firmó un Memorándum de Entendimiento con las empresas San Silvestre S.A., Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. y Parque el Golf S.A.C., con el objetivo de adquirir la totalidad del terreno ubicado en el ex colegio Maristas y otros inmuebles ubicados en la calle Choquehuanca y Lizardo Alzamora. Con esta inversión, Centenario se convertirá en el único propietario del predio y podrá consolidar y completar sus inversiones en la zona de mayor valor inmobiliario del país.

La División de Centros Comerciales concluyó en el año 2017, las remodelaciones de Plaza del Sol Ica y Plaza de la Luna Piura, remodelando sus fachadas y creando nuevos espacios enfocados en la mejor experiencia de los visitantes. En el proceso, se logró ejecutar los trabajos con un gasto por debajo del presupuesto. Los montos de inversión fueron de S/14 millones para Ica y S/6 millones para Piura.

En el Centro Comercial Minka también se ejecutaron los proyectos de remodelación de los pabellones 1, 3 y 4; la zona de recepción de mercadería, y todo el sector de entretenimiento. Además, se remodelaron todas las calles y avenidas con sus respectivas instalaciones (eléctricas, sanitarias y protección contra incendios). Los proyectos se ejecutaron por S/98 millones.

Con respecto a nuestros resultados, la diversificación del portafolio existente, ha permitido 3

contrarrestar los ciclos de los diferentes segmentos inmobiliarios. Los ingresos consolidados durante el año 2017 ascendieron a S/538 millones (versus S/500 millones de 2016), mientras que la utilidad neta consolidada del ejercicio ascendió a S/111 millones (versus S/105 millones de 2016).

La estabilidad de los resultados de Centenario en un mercado inmobiliario con varios años en caída y una coyuntura difícil, se debió principalmente a su estrategia de diversificación de negocios que permite tener un balance entre negocios de corto y largo plazo, negocios de venta y de renta, así como negocios de rotación de activos y otros de crecimiento patrimonial.

Urbanizaciones

La División de Urbanizaciones está enfocada en desarrollar urbanizaciones en ciudades con alto potencial de crecimiento, a través de un desarrollo integral, cuidando la calidad de vida de clientes, vecinos y el medio ambiente.

El inicio del año 2017 estuvo marcado por los efectos del fenómeno de El Niño costero. Las fuertes lluvias impactaron a nuestras urbanizaciones ubicadas en la parte norte del Perú como Piura, Chiclayo y Trujillo. En el desarrollo de sus urbanizaciones, Centenario toma en cuenta el riesgo de lluvias en la zona y es por eso que colocamos se coloca una red doble de drenaje en la mayoría de los casos. Como resultado, las lluvias no ocasionaron gran impacto en nuestras urbanizaciones. Asimismo, Centenario estuvo presente mientras ocurrían las lluvias, apoyando con motobombas, sacos de arena y ayudando a los vecinos y colaboradores con repelentes y bloqueadores solares.

Cuando finalizaron las lluvias, nos comunicamos con todos nuestros clientes ubicados en la zona norte y de acuerdo a sus necesidades ofrecimos refinanciamiento a sus contratos para reducir el impacto ocasionado por este desastre.

A mediados del año, se lanzó la campaña “el menú más flexible”, que ofrece condiciones únicas de financiamiento a nuestros clientes.

En el año 2017 entregamos a nuestros clientes 3,035 lotes por un valor aproximado de S/246 millones. Del total de lotes entregados, 1,541 corresponden a 6 urbanizaciones nuevas (1 en Lima y 5 en provincias).

Los ingresos de esta división fueron de S/272 millones (S/57 millones por encima de los ingresos del 2016). Los ingresos financieros por ventas a plazos tuvieron un incremento del 5%, permitiendo tener ingresos totales (incluyendo intereses, producto de la venta de lotes financiados) de S/332 millones para el 2017 versus S/274 millones en el 2016. El EBITDA ajustado de este negocio fue de S/163 millones, en comparación con los S/139 millones obtenidos en el año 2016.

Al cierre del año 2017, Centenario tiene cuentas por cobrar comerciales (producto de la venta financiada de lotes) de S/447 millones. Los saldos por cobrar corresponden principalmente a los proyectos entregados en el año 2017: Villa Los Sauces 2, Palmeras 3, Altos del Valle 2, Haras 3, Valle Real 1 y Santa Maria 9; en el año 2016: Estancia, Esmeralda 4, Santa Maria 8 y Planicie Comercial.

De acuerdo a nuestros contratos de venta, el título de propiedad es otorgado solamente cuando la totalidad de las cuotas ha sido cancelada. Esto permite que los terrenos se puedan poner rápidamente a la venta, en caso se rescinda un contrato por falta de pago. Gracias a la experiencia lograda a través de los años, esta cartera es manejada de manera eficiente.

En el año 2017, los ingresos financieros por venta de lotes a largo plazo fueron de S/59 millones versus los S/56 millones en el 2016.

Lotes Industriales

Prinsur tiene uno de los bancos de tierras industriales más grandes del Perú y vende lotes a través de su proyecto Macrópolis.

El diseño de Macrópolis está enfocado en brindar calidad urbana de primer nivel con vías anchas de concreto, un diseño que contempla importantes espacios públicos, como una alameda central, ciclovías y estacionamientos, y a su vez, cuenta con una excelente ubicación y accesibilidad desde la Panamericana Sur, a la altura del kilómetro 35. Además, contempla espacios reservados para el desarrollo futuro de comercio y servicios. Durante el 2017, se han invertido aproximadamente S/75.2 millones, con el objetivo de realizar trabajos de habilitación urbana de la Etapa 1, relacionados con implementación de pistas, veredas, redes de agua, desagüe y energía en media tensión, alumbrado público, entre otros. La Etapa 1 se desarrolla sobre un terreno de 284 hectáreas de las 981 hectáreas que conforman el total del terreno de Macrópolis.

Durante el 2017 se firmaron contratos con 27 nuevos clientes por un total de 22.73 hectáreas. La venta más importante fue de 13 hectáreas al cliente Molitalia. Dentro de nuestro portafolio de clientes contamos con importantes empresas como Ransa, Saga Falabella, Aris Industrial, Wenco, Velax, entre otros. Actualmente, Ransa ya está operando sobre un terreno de 40 hectáreas y se estima que durante el 2018 también inicien operación otras empresas.

La División Industrial registró ingresos por S/83 millones, versus los S/65 millones registrados en el 2016. Durante el primer semestre del año, la demanda de lotes industriales estuvo muy baja, debido principalmente a la reducción de las expectativas empresariales. Sin embargo, durante la segunda mitad del año se concretaron contratos importantes, culminando el año con 22.7 hectáreas vendidas. Además, se inició la comercialización de lotes con áreas desde 1,000m², lo que amplió los segmentos de clientes atendidos hacia pequeñas y medianas empresas. En el año 2017 se generó un EBITDA ajustado de S/39 millones.

Oficinas

La División de Oficinas busca consolidar su crecimiento alrededor del Centro Empresarial Real, ubicado en la zona de San Isidro Golf, posicionando su ubicación estratégica y atributos diferenciales para sus clientes.

Al finalizar la construcción del edificio Real 2, Centenario ya tenía arrendado el 100 % de los metros cuadrados disponibles para oficinas y el 60% de metros cuadrados disponibles para locales comerciales en esta torre.

Centenario ha continuado con el enfoque de inversión y modernización de sus instalaciones, destacando la renovación de los ascensores en la Torre Central y en el Edificio Real 3; y, la instalación del nuevo sistema de aire acondicionado en el Edificio Real 4.

Adicionalmente, al cierre del año 2017, Centenario firmó un Memorándum de Entendimiento con las empresas San Silvestre S.A., Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. y Parque el Golf S.A.C., con el objetivo de adquirir la totalidad del terreno ubicado en el ex colegio Maristas y otros inmuebles ubicados en la calle Choquehuanca y Lizardo Alzamora. En dicho terreno, de acuerdo a los parámetros urbanísticos existentes, Centenario planea desarrollar un condominio empresarial con arquitectura de primer nivel internacional, que otorgue mayor valor al vecindario y que a su vez contribuya a mejorar problemas de tráfico y estacionamiento del distrito.

El área arrendable total de oficinas al cierre del 2017 fue de 85,427 m²; aproximadamente un 10 % superior al año anterior por el ingreso de m² del edificio Real 2 y la compra de oficinas en la Torre Pilar y en el edificio Real 4.

La División de Oficinas registró ingresos por S/93 millones, 5% menos que el año 2016. Esta reducción se debió principalmente a la apreciación del sol (reducción del tipo de cambio). El 100% de las rentas de la División de Oficinas están pactadas en dólares; al cierre de 2016, el tipo de cambio fue de S/3.36, mientras que, a finales del 2017 cerró en S/3.245. Esta reducción tuvo un impacto directo en el registro de los ingresos en soles. Por otro lado, a pesar de la coyuntura complicada en el mercado de oficinas (incremento de oferta y aumento de vacancia), la

privilegiada ubicación de los edificios de oficinas de Centenario permitió que el portafolio mantuviera niveles muy bajos de vacancia comparado con el mercado, logrando —a nivel consolidado— seguir incrementando la renta promedio en dólares.

Centenario invierte en sus edificios para mantenerlos en línea con los estándares internacionales. De esta manera, hemos continuado implementando en nuestro portafolio de edificios de oficinas la certificación internacional medioambiental LEED (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental, por sus siglas en inglés). Actualmente, somos la inmobiliaria con mayor número de edificios de oficinas con certificación LEED. En este periodo se ha logrado agregar la certificación LEED a las 4 torres de nuestro Centro Negocios Cronos ubicado en Surco, consolidando de esta manera, nuestro liderazgo con las certificaciones LEED, ya obtenidas en nuestros edificios de San Isidro: Real 1, Real 3, Real 6, Real 8 y Real 10.

El Boulevard Gourmet del Centro Empresarial Real es una innovadora propuesta que viene desarrollándose, enfocada en ofrecer restaurantes de reconocidos chefs con cartas gastronómicas novedosas, comprendiendo a “Félix Brasserie”, restaurante del chef Rafael Osterling, que este año obtuvo el primer lugar en la categoría “mejor nuevo restaurante de Lima”, en Summum 2017; y, “Osso”, de Renzo Garibaldi, finalista de este reconocido galardón en “carnes y parrillas”.

Enfocados en mejorar la experiencia de nuestros usuarios de las oficinas, estamos sumando actividades y eventos de primer nivel en las áreas comunes buscando generar un espacio más agradable para pasar el tiempo y crear una comunidad orientada a mejorar la experiencia de trabajar en nuestros edificios. Además, en el Centro de Negocios Cronos hemos ampliado la oferta comercial, incluyendo un gimnasio y un local de comida saludable.

Centros Comerciales

El fenómeno de El Niño costero afectó a nuestros centros comerciales ubicados en Piura, pero no de manera considerable. Cerramos los *malls* por un periodo de 10 días y luego pudimos iniciar la atención al público con normalidad, mientras que Plaza de la Luna capitalizó el tráfico de visitantes, durante el tiempo que los otros centros comerciales en la ciudad permanecieron cerrados.

En el proceso de renovación se han firmado contratos con nuevos operadores como de entretenimiento, comida y marcas internacionales de ropa.

Como resultado de ello, se han transformado los *malls* para que sean más modernos, con marcas de primera y con todas las necesidades que el cliente, ya sea visitante u operador, pueda necesitar.

Durante el presente año se terminó de definir el diseño del Centro Comercial Camino Real (CCR). El proyecto busca ser un referente de diseño y arquitectura en la ciudad: contará con 35,000 m² de área arrendable y conectará al actual CCR con el Centro Empresarial Real, así como con el terreno adyacente de 3,000 m² en la calle Choquehuanca. La oferta comercial estará compuesta de *boutiques* y marcas de reconocida trayectoria, con un exclusivo concepto cultural y gastronómico en un espacio donde los vecinos de San Isidro se sientan cuidados y acogidos.

El área arrendable de nuestra División de Centros Comerciales al cierre de 2017 fue de 131,425 m², los que generaron ingresos por S/88 millones y un EBITDA ajustado de S/30 millones.

Banco de Propiedades

Nuestro banco de tierras es la base principal para el desarrollo de nuestros planes de expansión futuros, lo que nos permitirá incrementar en los siguientes años el total de área arrendable en las divisiones de Oficinas y Centros Comerciales, así como aumentar el número de lotes de habilitación urbana e industriales entregados anualmente.

Durante los próximos años, nuestros esfuerzos estarán concentrados principalmente en generar

valor sobre nuestro actual portafolio de activos inmobiliarios no operativos.

A finales del año 2016, se decidió crear la Gerencia de Banco de Propiedades, con el objetivo de administrar de manera más eficiente el land bank de Centenario, a través de un manejo centralizado (en coordinación con la Gerencia General y las Gerencias de Divisiones) de las compras y ventas de terrenos y/o activos. De esta manera se logró aumentar la rotación de los terrenos y adelantar la venta de las etapas lejanas de los proyectos de la División de Urbanizaciones, disponiendo de mayor liquidez para ejecutar el plan de inversiones de la empresa para los siguientes años.

Atendiendo el Plan de inversiones de la División de Urbanizaciones, durante el año 2017 se realizó la compra de 31.6 hectáreas en Chiclayo por un monto aproximado de USD 6.7 millones, mientras que para finales de año se consiguió la firma de una opción de compra por 3.5 hectáreas en Tacna.

A su vez, se realizó la compra de una propiedad colindante al ex colegio Maristas, por un valor total de USD 5.7 millones. Adicionalmente, se compraron oficinas ubicadas en la Torre el Pilar por un valor aproximado de USD 0.3 millones.

Por otro lado, durante el año 2017, se realizó la venta de una parte del terreno Tungasuca, ubicado en Carabayllo, por un valor aproximado de USD 7.3 millones; y, del Strip Center Atelier, ubicado en Barranco, por un valor total aproximado de USD 3.3 millones.

A finales del año, se aceptó una oferta vinculante condicionada con Algeciras Inversiones S.A.C. para la venta del 100% de los centros comerciales en provincias: Plaza del Sol (Ica, Piura y Huacho) y Plaza de la Luna (Ica) por un valor total de USD 80 millones. Esta oferta incluye una opción de compra por los terrenos colindantes a Plaza del Sol Huacho por un valor total de USD 4 millones. Esta venta permitirá enfocar nuestro posicionamiento exclusivamente en Lima, a través de dos malls emblemáticos en su zona como Minka y Camino Real.

Hoteles

Continuando con el objetivo de diversificar nuestro portafolio de negocios de renta, durante el año 2015 Centenario decidió incursionar en la actividad hotelera.

En el año 2017, se firmó contrato para la construcción de un hotel en Lima con la empresa HV Contratistas. La obra inició el 14 de setiembre de 2017. El monto de la inversión total será de USD 21 millones más IG. Se espera tener el hotel funcionando en febrero de 2019. Será un hotel de 4 estrellas y contará con 175 habitaciones, operado por Holiday Inn Express.

Se firmó contrato con la empresa HV Contratistas para la construcción de un hotel en Piura. La obra iniciará el 15 de febrero de 2018. El monto de la inversión total será de USD 12.5 millones más IG. Se espera tener el hotel funcionando en abril de 2019. Será un hotel de 4 estrellas, con 120 habitaciones, operado por Holiday Inn.

En ambos casos el 50% de la inversión se financia con aporte de capital y el otro 50% con financiamiento bancario. Por otro lado, se están explorando oportunidades de desarrollo en otras dos localizaciones.

Estado consolidado de situación financiera auditado**Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Activo		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	376,066	97,019
Depósitos a plazos con más de tres meses de vencimiento	-	134,400
Inversiones financieras a valor razonable con cambio en resultados	-	37,176
Cuentas por cobrar comerciales, neto	207,390	196,830
Otras cuentas por cobrar	68,973	31,885
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	44	-
Inventarios, neto	467,660	369,673
Gastos pagados por anticipado	3,230	1,126
Total activo corriente	1,123,363	868,109
Activo no corriente		
Cuentas por cobrar comerciales, neto	348,002	284,558
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	32,474	32,724
Inversiones financieras disponibles para la venta	8,447	5,145
Inversiones en asociadas y negocios en conjunto	223,909	201,604
Propiedades y equipo, neto	33,362	30,889
Propiedades de inversión	2,626,321	2,481,800
Activos intangibles, neto	9,691	9,261
Activo por impuesto a las ganancias diferido	18,111	22,640
Total activo no corriente	3,300,317	3,068,621
Total activo	4,423,680	3,936,730
Pasivo y patrimonio neto		
Pasivo corriente		
Obligaciones financieras	268,934	278,442
Cuentas por pagar comerciales	348,727	246,638
Otras cuentas por pagar	27,099	30,155
Otras cuentas por pagar a relacionadas	59	-
Ingresos diferidos	29,972	19,977
Total pasivo corriente	674,791	575,212
Pasivo no corriente		
Obligaciones financieras	853,489	773,002
Otras cuentas por pagar a largo plazo	20	437
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	526,163	509,070
Ingresos diferidos	1,205	9,379
Total pasivo no corriente	1,380,877	1,291,888
Total pasivo	2,055,668	1,867,100
Patrimonio neto		
Capital emitido	573,326	247,999
Capital adicional	495,980	263,994
Otras reservas	2,270	-
Reserva legal	49,921	49,600
Resultados no realizados	3,377	1,217
Resultados acumulados	1,167,635	1,354,820
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la controladora	2,292,509	1,917,630
Patrimonio no controlante	75,503	152,000
Total patrimonio neto	2,368,012	2,069,630
Total pasivo y patrimonio neto	4,423,680	3,936,730

Estado consolidado de resultados integrales auditado

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Ingresos por venta de lotes	245,827	218,803
Ingresos por venta de macrolotes	24,214	32,234
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales	145,313	142,104
Ingreso por venta de lotes industriales	82,598	65,070
Ingresos por administración de inmuebles	39,291	41,391
Total ingresos	537,243	499,602
Costo de venta de lotes	-152,194	-119,849
Costo de venta de macrolotes	-11,088	-18,333
Costos de arrendamiento y servicios	-48,348	-48,084
Costo de venta de lotes industriales	-65,064	-26,766
Costo de administración de inmuebles	-31,586	-33,849
Total costo de ventas	-308,280	-246,881
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	85,216	2,647
Utilidad bruta	314,179	255,368
Gastos de ventas	-41,298	-30,765
Gastos de administración	-62,176	-56,063
Otros ingresos	6,681	12,564
Otros gastos	-35,230	-11,241
Utilidad operativa	182,156	169,863
Ingresos financieros	62,196	63,212
Gastos financieros	-71,667	-71,734
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	934	3,145
Diferencia en cambio, neta	3,108	-887
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	176,727	163,599
Impuesto a las ganancias	-55,783	-43,430
Utilidad neta	120,944	120,169
Utilidad atribuible a:		
Propietarios a la controlante	110,735	105,294
Participación no controlante	10,209	14,875
	120,944	120,169

Nota: Los saldos contables al 31 de diciembre de 2016, que se presentan para fines comparativos, han sido reclasificados, con la finalidad de una mejor lectura de los mismos. El cambio no tuvo efecto en los resultados del año ni sobre los flujos de efectivo de la Compañía.

Financiamiento

Durante la segunda mitad del año 2017, Centenario, con la intervención de Rímac, Seguros y Reaseguros, realizó la emisión privada del primer programa de bonos titulizados, otorgado por Continental Sociedad Titulizadora S.A., por S/100 millones, a un plazo de 30 años, con la finalidad de reperfilear la deuda del Grupo.

A fines de diciembre de 2017, se dio un aumento de capital de S/325 millones. Este monto será invertido principalmente en la compra de terrenos para el crecimiento de los negocios.

La deuda financiera de Centenario está distribuida entre nueve bancos locales y extranjeros. La duración promedio de nuestra deuda es de 4.63 años, cálculo que no incluye la deuda a corto plazo, ya que la misma, se refinancia por el mismo monto y plazo para capital de trabajo bajo muy buenas condiciones.

La deuda financiera consolidada, de aproximadamente S/1,122 millones, se encuentra respaldada ampliamente con activos (inventarios y propiedades de inversión).

El EBITDA ajustado generado en el 2017 (S/287 millones) permitió una adecuada cobertura de los gastos financieros (S/72 millones), con un índice que ascendió a 4 veces.

Principales indicadores (2013–2017)

	2017	2016	2015	2014	2013
Índices de liquidez					
Prueba corriente	1.66	1.51	1.94	1.04	0.36
Prueba ácida	0.97	0.86	1.52	0.62	0.14
Índices de Gestión					
Margen bruto	0.58	0.51	0.52	0.57	0.53
Margen operativo	0.34	0.34	0.73	0.72	0.86
Índices de solvencia					
Endeudamiento patrimonial	0.67	0.71	0.73	1.05	1.08
Deuda Financiera / Total Activos	0.25	0.27	0.31	0.38	0.36
Índice de Rentabilidad					
Rentabilidad neta sobre patrimonio	0.05	0.05	0.19	0.14	0.18
Rentabilidad sobre ingresos	0.21	0.21	0.73	0.41	0.66

Nota: Estos indicadores han sido calculados tomando como base los Estados Financieros auditados.

Nuestro equipo

En Centenario estamos convencidos de que el factor humano es lo que nos hace crecer como organización y nos diferencia en el mercado. Es por ello que, por sexto año consecutivo, nos encontramos en el *ranking* de las Mejores Empresas para Trabajar en el Perú, reconocimiento otorgado por Great Place to Work Institute. En el año 2017 hemos obtenido el puesto número 8 en el *ranking* de empresas de entre 251 y 1,000 colaboradores.

Este excelente resultado es una muestra más de la práctica constante de nuestros valores: transparencia, trabajo en equipo, enfoque al cliente, compromiso y eficiencia.

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

Asimismo, buscamos generar un equilibrio entre la vida personal y laboral de nuestro personal, ofreciéndoles beneficios diferenciados en un excelente ambiente laboral.

Al 31 de diciembre de 2017, Centenario contaba con 266 colaboradores, cifra 7.6% mayor a la del año 2016.

	2016	2017
Gerentes	9	10
Colaboradores	238	256
Total	247	266

Visión

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

Transparencia

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

Compromiso

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

Trabajo en equipo

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

Eficiencia

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

Enfoque al cliente

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

PARTE II

Nuestra Empresa

Datos de Interés

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

Objeto Social

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

Procesos de Reorganización Societaria

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.; 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. A la fecha dichas reorganizaciones se encuentran en trámite de inscripción en los Registros Públicos.

Estructura de la Propiedad

El capital social creado, suscrito y pagado, al final del ejercicio 2017, asciende a S/495'997,894, representado por 495'997,894 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 de 2017, el 37.49% de la empresa pertenece a 2,285 accionistas, cada uno con menos del 4% del capital social. El principal accionista, Credicorp Ltd. posee el 15.69% del accionariado, el 46.83% se encuentra distribuido entre 8 accionistas. Las acciones están distribuidas como se muestra a continuación:

Accionistas	No. de Acciones	%	Nacionalidad
Credicorp Ltd.	77,825,342	15.69	Bermudeña
Atlantic Security Bank	42,570,828	8.58	Caimanés
Rímac Internacional Cía. de Seguros	36,146,484	7.29	Peruana
Grupo Piurano de Inversiones S.A.	35,140,532	7.09	Peruana
Inversiones Breca S.A.	28,339,502	5.71	Peruana
Mount Schiehallion Overseas Limited	24,017,666	4.84	Islas Vírgenes Británicas
Helguero Romero, Rosalina María	23,198,494	4.68	Peruana
Good Rate Corporation	21,582,282	4.35	Panameña
Verme Giannoni, Juan Carlos	21,237,258	4.28	Peruana
Otros: 2285 accionistas	185'939,506	37.49	---
TOTAL	495'997,894	100.00	

Al 31 de diciembre de 2017, la composición accionaria con derecho a voto era la siguiente:

Tenencia	Nº de Accionistas	%
Menor al 1%	2,274	11.39
Entre 1% y 5%	15	44.26
Entre 5% y 10%	4	28.66
Mayor al 10%	1	15.69
TOTAL	2,294	100.00

Con fecha 13 de noviembre de 2017, el Directorio de la empresa, ejerciendo las facultades delegadas por la Junta General de Accionistas, aprobó implementar el proceso de aumento de capital de la Sociedad, acordado en sesión de la Junta de fecha 27 de octubre de 2017, mediante nuevos aportes dinerarios hasta por la suma de S/81'250,000. La suscripción y pago de las nuevas acciones se efectuó en dos ruedas.

Culminadas la primera y segunda rueda de suscripción, así como el proceso de asignación de las acciones remanentes, el 12 de enero de 2018 el Gerente General dio por culminado el proceso, habiéndose suscrito un total de 81'247,420 nuevas acciones comunes, que representaron un aumento del capital social, por la suma total de S/81'247,420, monto que fuera verificado por el Directorio de la empresa en su sesión del 22 de enero de 2018, aprobando, el aumento del capital de la Sociedad en un monto total de 81'247,420, es decir de la suma de S/495'997,894 a la nueva suma de S/577'245,314. El capital social estaría representado por 577'245,314 acciones íntegramente suscritas y pagadas. A la fecha el referido aumento de capital se encuentra en proceso de inscripción en Registros Públicos.

Valores Emitidos

Acciones comunes de Inversiones Centenario S.A.A.

Las acciones representativas del capital social de la empresa se negocian en rueda de bolsa desde el 22 de julio de 1992, luego de que la Conasev (ahora Superintendencia del Mercado de Valores) autorizara su inscripción en la Bolsa de Valores de Lima. Durante el año 2017 se negociaron 1'035,350 acciones en 173 operaciones con una frecuencia de negociación del 26.29%.

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 2017, ésta se desarrolló como se muestra en el siguiente cuadro:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2017				Precio Promedio S/
			Apertura S/	Cierre S/	Máxima S/	Mínima S/	
PEP728001004	INVCENC1	2017-01	5.00	5.01	5.01	5.00	5.00
PEP728001004	INVCENC1	2017-02	5.00	4.99	5.00	4.99	5.00
PEP728001004	INVCENC1	2017-03	4.99	5.51	5.51	4.90	5.10
PEP728001004	INVCENC1	2017-04	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60
PEP728001004	INVCENC1	2017-05	5.70	5.70	5.70	5.70	5.70
PEP728001004	INVCENC1	2017-06	5.70	5.90	5.90	5.61	5.72
PEP728001004	INVCENC1	2017-07	2.90	2.90	2.90	2.90	2.89
PEP728001004	INVCENC1	2017-08	2.90	2.81	2.90	2.81	2.88
PEP728001004	INVCENC1	2017-09	2.90	2.95	3.00	2.90	2.93
PEP728001004	INVCENC1	2017-10	2.95	3.00	3.06	2.95	3.05
PEP728001004	INVCENC1	2017-11	3.45	3.51	3.51	3.45	3.47
PEP728001004	INVCENC1	2017-12	3.75	3.75	3.80	3.75	3.76

Nota: En Junio de 2017 se emitieron 247'999,000 acciones por capitalización de utilidades.

Relación Económica con otras Empresas

A lo largo de los años, la Compañía se ha asociado con diferentes empresas mediante la creación de

sociedades vehículo y un contrato de Asociación en Participación, con la finalidad de desarrollar diversos proyectos vinculados a la actividad inmobiliaria:

Asociación o Empresa	Socios	Participación Inversiones Centenario S.A.A.	Inicio y Objetivos
Centro Empresarial El Derby S.A.	Frontiers Industries Group Ltd.	51.00%	2007. Desarrollo del proyecto inmobiliario Centro de Negocios Cronos en el distrito de Surco.
Paz Centenario S.A.	Inversiones Paz Perú S.A	50.00%	2008. Desarrollo de proyectos de viviendas edificadas en distintos distritos de Lima.
Inversiones Real Once S.A.	Negocios e Inmuebles S.A. Los Portales S.A.	28.50%	1996. Desarrollo del edificio de estacionamientos Real Once, ubicado en el Centro Empresarial Real, en San Isidro. Hasta el 30 de abril de 2012, este negocio se desarrolló a través de una Asociación en Participación.
Asociación en Participación entre MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. y Fondo en Inversión en Bienes Raíces Larraín Vial – Colliers.	Fondo en Inversión en Bienes Raíces Larraín Vial – Colliers.	Dentro de la Asociación tiene una participación en los resultados del 79.14% a través de su subsidiaria, MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. en la cual tiene una participación directa del 4.20% e indirecta del 95.80% a través de su subsidiaria Multimercados Zonales S.A.	2013. Asociante en un contrato de Asociación en Participación destinado al desarrollo y gestión de centros comerciales en las ciudades de Huacho y Piura.

Asimismo, se mantiene inversiones en las siguientes Compañías:

Empresa	Actividad	Participación de Inversiones Centenario S.A.A.
Enotria S.A.	Actividades de impresión	48.00%
Compañía Universal Textil S.A.	Fabricación de textiles	5.63%

Vínculos con el Estado

Por medio de sus empresas vinculadas, y dentro del giro del negocio, la Compañía ha entregado en arrendamiento Locales Comerciales y Oficinas a algunas instituciones del Estado, como el Banco de la Nación, SBS, RENIEC, SUNAT, Municipalidad Provincial del Callao, entre otras, las cuales fueron contratadas vía adjudicación directa.

Asimismo, la Sociedad ha participado en algunos proyectos inmobiliarios bajo la modalidad de Obras por Impuestos.

De igual manera, en el 2017 la Sociedad, por medio de Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., empresa del mismo grupo económico, ha solicitado la recuperación anticipada del I.G.V. en el Proyecto Centro Comercial Camino Real, ubicado en el Distrito de San Isidro.

Asimismo, 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. Adicionalmente, en su calidad de empresa inmobiliaria y de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo, la Compañía reporta estos temas a la Dirección de la Unidad de Inteligencia Financiera, que actualmente se encuentra bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Procesos legales

La empresa 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 empresa, respecto a su nivel de activos, ni tienen un impacto trascendente sobre los resultados de sus operaciones y su posición financiera.

Grupo económico

Inversiones Centenario S.A.A. se dedica directa e indirectamente, a través de sus subsidiarias y de las alianzas estratégicas antes descritas, a la actividad inmobiliaria en Lima y provincias. Entre sus actividades están: i) El desarrollo y la administración de edificios de oficinas, centros comerciales y otras propiedades de alquiler; ii) El desarrollo y la comercialización de inmuebles para la venta.

Asimismo, la sociedad se dedica al negocio de la venta de lotes industriales a través de su subsidiaria Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (Prinsur); y, a la construcción, desarrollo y operación de Hoteles mediante Centenario Hoteles S.A.C.

Los principales accionistas de Inversiones Centenario S.A.A. son los siguientes grupos empresariales: Grupo Romero (33%), Grupo Verme (20%), Credicorp (16%) y Grupo Brescia (14%).

Inversiones Centenario S.A.A. es la principal empresa del grupo económico Centenario, conformado también, al 31 de diciembre de 2017, por las siguientes subsidiarias: Centenario Corporativo S.A.C., Centenario Hoteles S.A.C., Centenario Oficinas S.A.C., Centenario Retail S.A.C., Centenario Urbanizaciones S.A.C., Promoción Inmobiliaria del Sur S.A., Inversiones Nueva Metrópoli S.A., Centro Empresarial El Derby S.A., Multimercados Zonales S.A., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A., Interamérica de Comercio S.A., Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., Inmobiliaria San Silvestre S.A., Administradora Camino Real S.A.C.

Organización

Directorio

El Directorio fue elegido por la Junta Obligatoria Anual de Accionistas del 27 de marzo de 2015, por un período de tres años, dejándose vacante una posición con la expectativa de ser ocupada posteriormente.

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

Juan Carlos Verme Giannoni

Empresario. Director de Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú, Cerámica Lima S.A., Corporación Cerámica S.A., Inversiones y Propiedades S.A., W.W.G. del Perú S.A., Colegios Pro-Educa S.A., Lumni Perú S.A., Endeavor Perú, Atlantic Security Holding Corp., CRP HOLDCO S.A.IDCQ CRP S.A.C., Administradora Clínica Ricardo Palma S.A. y Fondo Talento S.A. Es Director de la Sociedad desde el año 1990.

Dionisio Romero Paoletti

Bachiller en Economía por la Brown University (EE.UU.) y MBA por la Stanford University (EE.UU.). Presidente del Directorio de Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú, Banco de Crédito de Bolivia, Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., Alicorp S.A.A., Palmas del Espino S.A., Agrícola del Chira S.A., entre otras. Es Vicepresidente del Directorio de Inversiones Centenario S.A.A. y Director de Ransa Comercial S.A, Sierra Metals Inc., entre otras. Ha sido Director de Cementos Pacasmayo S.A.A hasta el 18 de diciembre de 2017. Es Director de la Sociedad desde el año 2002. Tiene relación de parentesco en cuarto grado colateral de consanguinidad con el Director Sr. Luis Romero Belismelis. Es Director de la Sociedad desde el año 2002.

Edgardo Arboccó Valderrama

Administrador de empresas. Ha sido Director de Rímac Seguros y Reaseguros y Director Suplente del BBVA Banco Continental hasta marzo del 2017. Es Director de la Sociedad desde el año 2003.

Walter Bayly Llona

Administrador de empresas por la Universidad del Pacífico, Maestría en Ciencias Administrativas con mención

en Finanzas por el Arthur D. Little Management Education Institute (Cambridge, Boston). Gerente General de Credicorp Ltd. y del Banco de Crédito del Perú. Presidente del Directorio de Prima AFP, Mibanco y Credicorp Capital. Miembro del Directorio de Pacífico Cía. de Seguros y Reaseguros, Pacífico Entidad Prestadora de Salud, Banco de Crédito de Bolivia, Atlantic Security Bank Panamá, Fondo de Seguros de Depósitos e Instituto Internacional de Finanzas (IIF); así como Miembro del Consejo de Asesores de la Universidad del Pacífico y de la Sucursal Peruana de la Universidad Tecnológica de Monterrey. Es Director de la Sociedad desde el año 2012.

Roberto Enrique Dañino Zapata

Abogado por las escuelas de Derecho de la Universidad de Harvard y de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Ha sido Presidente del Consejo de Ministros y Embajador del Perú en Estados Unidos, así como Senior Vice President y General Counsel del Banco Mundial. También ha sido Socio y Presidente del Latin American Practice en Wilmer Cutler & Pickering, Washington D.C. (ahora Wilmer Hale). En la actualidad integra los Consejos Asesores Internacionales de Goldman Sachs, UBER Technologies, EVERIS y Open Society Foundations. Es Director de la Sociedad desde el año 2013.

Fernando Fort Marie

Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú, Socio Principal y Director del Estudio Fort, Bertorini Godoy & Pollari Abogados S.A. El señor Fort ha sido Director del Banco de Crédito del Perú desde marzo de 1979 a octubre de 1987 y de marzo de 1990 hasta la fecha. Director de Credicorp desde marzo de 1999. Es miembro del Directorio de Inversiones Centenario S.A., Hermes Transportes Blindados S.A., Empresa Enel Distribución Perú S.A.A. (antes Edelnor S.A.A.), y de Motores Diesel Andinos S.A. Es Director de la Sociedad desde el año 1986.

Tulio Ghío Massa

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

Ariel Magendzo Weinberger

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

José Antonio Onrubia Holder

Administrador de empresas. Director de Alicorp S.A.A., Ransa Comercial S. A., Trabajos Marítimos S.A., Palmas del Espino S.A., Primax S.A., El Pacífico Peruano Suiza Cía. de Seguros y Reaseguros S.A., Compañía Universal Textil S.A., así como de diversas empresas de los sectores comercial y de servicios que conforman el Grupo Romero. Es Director de la Sociedad desde el año 2003.

Martín Pérez Monteverde

Ejecutivo Senior, con 26 años de experiencia en el sector privado, en puestos de CEO. Ha sido Congresista de la República y Ministro de Estado de Comercio Exterior y Turismo. Presidente de la Confederación Nacional de Instituciones Empresariales Privadas - CONFIEP (2015 – 2017). Es Director de Empresas Financieras e Inmobiliarias, líderes en el país, entre ellas, Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú, Pacífico Seguros, Sigma Safi y Toyota del Perú. Es presidente de la Compañía Universal Textil. Participa directamente en Instituciones vinculadas al sector económico, como el Instituto Peruano de Economía -IPE- (Ex - Presidente), Sociedad de Comercio Exterior del Perú –ComexPeru - (Director) y Asociación inPerú (Director). Participa como Director de la Sociedad desde el año 2012.

Luis Romero Belismelis

Bachiller en Ciencias Económicas - Boston University (USA). Oficial de Créditos en el Atlantic Security Bank. Fue CFO de Alicorp S.A.A. y Gerente General de Corporación General de Servicios S.A. Actualmente es Presidente del Directorio de Ransa Comercial S.A., de Trabajos Marítimos S.A. (Tramarsa) y de Terminal Internacional del Sur S.A. (TISUR); Vice-Presidente del Directorio de Alicorp S.A.A. Universal Textil S.A., R. Trading S.A. y Director de Inversiones Centenario S.A., Banco de Crédito del Perú, Pacífico Peruano Suiza, Corporación Primax S.A., Palmas e Industrias del Espino S.A., y de diversas empresas de los sectores industrial, comercio y servicios que conforman el Grupo Romero. Tiene relación de parentesco en cuarto grado colateral de consanguinidad con el Director Sr. Dionisio Romero Paoletti. Es Director de la Sociedad desde el año 2006.

Gerencia

La plana Gerencial se encuentra conformada de la siguiente manera:

Nombre	Cargo	Desde
Gonzalo Sarmiento Giove	Gerente General / CEO	1997
Eduardo Carlos Castro Mendivil Braschi	Gerente Central de Finanzas / CFO	2012
Carlos Humberto Montero Urbina	Gerente de la División Urbanizaciones y Centenario Urbanizaciones S.A.C.	1998
Luis Alfonso Ruiz Larrabure	Gerente de la División Oficinas y Centenario Oficinas S.A.C.	2008
Pedro José Sevilla Almeida	Gerente de la División Centros Comerciales y Centenario Retail S.A.C.	2013
Sandra Paola de Almeida del Solar	Gerente Corporativo de Gestión Humana	2009
María Fernanda Rabines de Zaldivar	Gerente Corporativo de Marketing	2013
Barbara Galbis Urrecha	Gerente Corporativo de Operaciones	2013
Francisco José Alayza Camarero	Gerente Legal y de Cumplimiento	2015
Carlos Alberto Conroy Ferreccio	Gerente de la División Industrial y Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	2012

Ernesto Mario Giampietri Kisic	Gerente Corporativo de Banco Propiedades	2011
--------------------------------	--	------

Gonzalo Sarmiento Giove

Administrador por la Universidad de Lima, Máster en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico. Scholarship in General Management en Kellogg Management School y estudios ejecutivos en Harvard Graduate School of Design, Wharton School, Harvard Business School y en MIT Center for Real Estate, entre otros. Anteriormente trabajó en Ransa Comercial S.A., en las divisiones Frío Ransa y Naviera Santa Sofía.

Carlos Humberto Montero Urbina

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

Luis Alfonso Ruiz Larrabure

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

Pedro José Sevilla Almeida

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

Eduardo Carlos Castro Mendivil Braschi

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

Sandra Paola de Almeida del Solar

Licenciada en Psicología por la Universidad de Lima, Máster especializado en Administración por Centrum Católica y la Escuela de Alta Dirección y Administración (EADA, España). Trabajó en British American Tobacco como Gerente de Desarrollo Organizacional.

María Fernanda Rabines De Zaldívar

Comunicadora por la Universidad de Lima con especialización en Marketing y Publicidad, Máster en Dirección de Marketing y Gestión Comercial por la EOI de España. Fue Jefe Corporativo de Publicidad, viendo la comunicación de L'Bel, Esika y Cyzone para 16 países. Previamente se desempeñó como Subgerente de Marketing y Comunicaciones en Americatel Perú y antes desarrolló las funciones de planner estratégica en McCann-Erickson Corporation.

Bárbara Galbis Urrecha

Arquitecto Técnico por la Universidad Politécnica de Madrid. Trabajó en las empresas Constructoras Dragados y Arpada. Antes de ingresar al grupo Centenario, laboró 12 años en la multinacional Bovis Lend Lease.

Francisco José Alayza Camarero

Abogado por la Universidad de Lima, Máster en Finanzas y Derecho Corporativo por la Universidad ESAN. Fue Director Legal de Latinoamérica en ESCO Corporation, Gerente Legal y de Cumplimiento de Komatsu-Mitsui y Gerente de Asuntos Legales de Praxair.

Ernesto Mario Giampietri Kisic

Economista por la Universidad de Lima, MBA programa internacional por IE Business School (Madrid, España). Previamente fue Gerente Comercial División Oficinas, Gerente de Proyectos División Retail y Jefe de Desarrollo en la empresa. Trabajó en Iberoamericana de Plásticos S.A.C. del Grupo Fierro (como Gerente Comercial PET Reciclado) y en Asesorandes S.A.C.

Carlos Alberto Conroy Ferreccio

Licenciado en Ingeniería Industrial por la Universidad de Lima, MBA por el Tecnológico de Monterrey con estudios de especialización en Yale School of Management. Anteriormente trabajó en Jockey Plaza, LAN Perú y Química Suiza.

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 de la empresa del año 2017, asciende a 1.88%.

PARTE III

Dictamen sobre los Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2017

Información adicional

Además de la información contenida en el presente documento, en el Registro Público del Mercado de Valores, a través del portal de la Superintendencia del Mercado de Valores – www.smv.gob.pe, se encuentra a disposición la información correspondiente a períodos anteriores, como estados financieros auditados, estados financieros separados y consolidados trimestrales, memorias anuales, informes de clasificación de riesgo y otros.

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

Por otro lado, según la Resolución CONASEV N° 102–2010–EF/94.01, las sociedades emisoras de valores inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores, entre otros, deberán preparar sus estados financieros con observancia plena de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que emita el IASB vigentes internacionalmente, precisando en las notas una declaración en forma explícita y sin reserva sobre el cumplimiento de dichas normas.

Los estados financieros fueron auditados por la firma Paredes, Zaldivar, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de EY, emitiendo opinión sin salvedades acerca de los mismos.

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

Aplicación de las utilidades del ejercicio 2017 y de los resultados acumulados hasta el 31 de diciembre de 2017 de Inversiones Centenario S.A.A. (Separado)

Al 31 de diciembre de 2017, la Reserva legal no cubre el 20% del Capital Social (sin incluir la Prima de Capital), por lo que de acuerdo a Ley, es necesario detraer de la Utilidad neta del ejercicio 2017, ascendente a S/111 millones, el 10% para cubrir dicha Reserva, siendo el saldo de libre disposición.

La Junta Obligatoria Anual de Accionistas del 2 de abril de 2012, acordó la siguiente política de dividendos:

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

Considerando lo expuesto, resulta conveniente aprobar la siguiente aplicación de las Utilidades, así como, de los Resultados acumulados hasta el 31 de diciembre de 2017:

Aplicación de la Utilidad neta del ejercicio 2017

	S/.
Transferencia a Reserva legal	<u>11,075,766</u>
A resultados acumulados	<u>99,681,896</u>
Total utilidad neta del ejercicio	<u>110,757,662</u>

Aplicación de los Resultados acumulados

Teniendo en consideración la política de dividendos mencionada, el Directorio propone distribuir dividendos en efectivo por S/25´976,039 millones, equivalentes a S/0.045 por acción emitida, con cargo a los Resultados acumulados obtenidos hasta el 31 de diciembre de 2017.

Luego de la propuesta de aplicación de utilidades y de la distribución de dividendos con cargo a Resultados acumulados, el Patrimonio neto de la Sociedad, quedaría conformado como sigue:

	<u>\$/.</u>
Capital Social	573,326,415
Prima de Capital	495,979,772
Reserva legal	60,675,555
Otras reservas	3,391,155
Resultados acumulados	<u>692,842,599</u>
	<u>1'826,215,496</u>

PARTE IV

Información sobre el cumplimiento de los principios de Buen Gobierno Corporativo

Ver en documento aparte.

Reporte de Sostenibilidad Corporativa

Ver en documento aparte.