

Memoria Anual 2021

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias



Índice

SECCIÓN I

- Declaración de Responsabilidad
- Centenario en el año 2021
- Urbanizaciones
- Lotes Industriales
- Oficinas
- Centros Comerciales
- Banco de Propiedades y Macrolotes
- Otros Negocios

SECCIÓN II

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

SECCIÓN III

- Análisis y Discusión de la Administración acerca del Resultado de las Operaciones y de la Situación Económica Financiera
- Estado de Situación Financiera Auditado - Consolidado
- Estado de Resultados Integrales Auditado - Consolidado
- Dictamen sobre los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2021

SECCIÓN IV

- Información relativa a los valores inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores
- Propósito
- Visión
- Valores
- Cultura Organizacional y Clima Laboral
- Gestión del Talento
- Vínculos con el Estado
- Innovación
- *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 2021.

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, 16 de febrero de 2022.



Gonzalo Sarmiento Giove
Gerente General



Georgette Elena Montalván Mosquera
Gerente Central de Finanzas



Giovana Diana Aquino Muñoz
Contador General

Durante el año 2021, la actividad económica mundial mostró niveles de recuperación, aunque a menor ritmo, dados los rebrotes y nuevas variantes de COVID-19, así como cuellos de botella de la oferta global de bienes y servicios. Se mantienen expectativas positivas de recuperación conforme se mantengan los procesos de vacunación global y gestiones fiscales en países desarrollados. Así también, se mantuvo un fuerte incremento de la cotización de minerales como el cobre, oro y zinc, incrementado los niveles de intercambio en términos favorables.

Durante este periodo de ligera recuperación, la presión sobre la cadena de suministros generó una persistente inflación a nivel global, provocando que los bancos centrales de las principales economías anuncien incrementos en la tasa de interés, así como recortes a sus estímulos monetarios más rápidos a los previstos inicialmente, lo que podría desacelerar el crecimiento de la economía mundial en el 2022. A nivel local, los mercados financieros continuaron mostrando una alta volatilidad en un contexto de incertidumbre e inestabilidad política.

Sin embargo, los mayores niveles de vacunación y mejores precios de los metales son puntos claves para vislumbrar una recuperación económica.

En el 2021, el Banco Central de Reserva ("BCR") retiró progresivamente el estímulo monetario a través de varios incrementos de la tasa de referencia, con un incremento total de 225pbs durante los últimos cinco meses del año. Este ajuste se explica dado el aumento de la inflación por encima del ritmo proyectado por el BCR. Asimismo, el BCR realizó una secuencia de alzas en los requerimientos de encaje en soles con el objetivo de complementar los aumentos en la tasa de interés de referencia y reforzar el control monetario durante los últimos meses. De otro lado, las expectativas de inflación por encima del rango meta continúan, lo que podría convertir un alza temporal de la inflación en un proceso más prolongado; por consiguiente, es previsible un escenario en donde el BCR continúe elevando su tasa de interés de referencia.

El mercado cambiario local se caracterizó por un debilitamiento de monedas en Latinoamérica en un contexto de incertidumbre política y salidas de capitales de economías emergentes.

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

Los ingresos consolidados durante el año 2021 ascendieron a S/ 697.22 millones (en comparación de los S/ 671.97 millones en el 2020 y S/ 654.42 en el 2019), y la utilidad neta consolidada del ejercicio ascendió a S/ 152.37 millones (en comparación de los S/ 60.85 millones del 2020 y S/ 181.62 del 2019).

Actualmente, el Grupo Centenario posee S/ 5,464 millones en activos. Los activos inmobiliarios (propiedades de inversión y existencias) componen el 71.5% de los activos totales y se encuentran en las mejores ubicaciones de cada una de las localidades donde opera, tanto en sus zonas consolidadas como en aquellas de expansión urbana. Parte de los activos en propiedades de inversión corresponden al banco de tierras, que permitirá sostener el crecimiento del grupo tanto en Lima como en las principales ciudades del país.

Urbanizaciones

El negocio de Urbanizaciones está enfocado en desarrollar urbanizaciones de lotes residenciales en ciudades con alto potencial de crecimiento, a través de un concepto de desarrollo integral. Nuestro propósito es el de mejorar la calidad de vida de nuestros clientes, a través de desarrollos sostenibles y la mejora en el entorno donde actuamos.

La división de Urbanizaciones se ha adaptado a las tendencias y ha encontrado un mayor mercado a través de los medios digitales, permitiendo mantener su crecimiento pese a la coyuntura de los pasados dos años, con un foco en una mayor diversificación, tanto a nivel del portafolio de negocios, como de clientes y ubicación geográfica. Ante el alto déficit de viviendas en el país, el negocio de venta de lotes no se vio muy afectado por la coyuntura política. Tanto las ventas de primera vivienda como las de segunda vivienda han mantenido su ritmo de ventas proyectado.

Durante el año 2021 se logró obtener ventas IFRS por S/ 585.1 millones, en comparación a los S/ 504.2 millones del año 2020 y a los S/ 400.7 millones del año 2019. Si bien se alcanzó una venta de 5,031 lotes residenciales a nivel nacional, 50 por debajo con respecto al 2020, una estrategia potenciada de *pricing* permitió compensar el menor volumen de ventas.

A la fecha se cuenta con más de 14 proyectos en venta a nivel nacional, con presencia en más de 7 ciudades peruanas. En julio del 2021 se lanzó en preventa el proyecto Golf de Santa Clara, con un rotundo éxito, ya que se logró colocar todos los lotes en solo un fin de semana.. Por otro parte, se lanzó la nueva urbanización Montemar (San Antonio), la cual se suma al portafolio de proyectos de segunda vivienda junto con Finca Bonita, ambos en Cañete. Del mismo modo, a lo largo del 2021 se lanzaron 8 nuevas etapas de proyectos ya existentes en las ciudades de Lima, Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica y Huancayo.

Durante todo el 2021 se mantuvo la estrategia de flexibilidad, ofreciendo las mejores condiciones de pago en la compraventa de los clientes y buscando nuevas alternativas que sean convenientes para ellos y rentables para la empresa. Esto, sumado a estar permanentemente atentos al mercado y al nuevo comportamiento ante la transformación digital en todo el proceso de publicidad, marketing y ventas. En paralelo, se busca potenciar la venta presencial de los clientes, impulsando la visita de estos hacia los proyectos. Esta acción, sumada a las antes descritas, permitieron que a pesar de la coyuntura político-económica y emergencia sanitaria, se logre superar el presupuesto de ventas del año.

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

Al cierre del año, el negocio de urbanizaciones de vivienda obtuvo un EBITDA ajustado de S/ 271.7 millones, en comparación a S/ 207.0 millones en el año 2020 y a S/ 183.8 millones del año 2019.

Por otro lado, al cierre del año 2021, el negocio de urbanizaciones mantiene cuentas por cobrar comerciales, producto de la venta financiada de lotes, por S/ 856.7 millones. De acuerdo a los contratos de compraventa, la empresa mantiene la reserva de propiedad hasta que se pague la totalidad de las cuotas del precio de venta. Gracias a la experiencia de cobranza y atención al cliente, lograda a través de su trayectoria, esta cartera es manejada de manera eficiente y con bajos niveles de morosidad.

Lotes Industriales

La división Industrial posee uno de los bancos de tierras industriales más grandes del Perú, a través de la subsidiaria Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. Este megaproyecto llamado "MacrOpolis", de un total inicial de aproximadamente 1,400 hectáreas ubicadas en el distrito

de Lurín, culminó la habilitación de la segunda etapa y en el 2021 lanzó su tercera etapa desarrollando, un “condominio industrial”. Este nuevo producto incorpora atributos que busca el mercado: proyecto cercado con administración centralizada e incorpora áreas de recreación, equipamiento urbano, áreas verdes, entre otros. Este nuevo producto se suma a un amplio portafolio de productos existentes (macrolotes rústicos y habilitados, lotes grandes, medianos y chicos habilitados) con el objetivo de atender un portafolio más amplio de clientes con distintas necesidades y requerimientos.

En el año 2021 este negocio continuó afectado, ya no solo por la coyuntura del Covid-19, sino también por la incertidumbre político-económica, que ocasionó que muchas negociaciones se retrasaran e incluso de anularan debido a este desconcierto. Aun así, y gracias a una mayor segmentación de la oferta y a una estrategia de marketing digital, se lograron vender 36 lotes industriales, obteniendo ventas brutas por S/ 85.3 millones, en comparación a S/ 99.9 millones en el año 2020 y a S/ 117.5 millones del 2019, alcanzando un EBITDA ajustado de S/ 20.8 millones, cifra menor en comparación a S/ 36 millones alcanzados en el 2020 y a los S/ 64.8 millones del 2019.

Un hito importante fue que en agosto del 2021 se logró obtener el cambio de zonificación en cerca de 190 hectáreas, hacia uso residencial y comercial, lo que permitirá iniciar en el 2022 el desarrollo del negocio de lotes de vivienda.

Al cierre del año, el negocio de lotes industriales mantiene un portafolio de cuentas por cobrar de S/ 107.9 millones.

Oficinas

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

En el primer trimestre del 2021, como resultado de la segunda ola de la pandemia Covid-19, el Gobierno decretó una cuarentena rígida y restricciones de aforo en distintos rubros. En ese contexto, Centenario se mantuvo muy cerca de sus clientes y continuó priorizando la seguridad sanitaria en todos sus edificios de oficinas. Asimismo, se renovaron los certificados internacionales de protocolos de bioseguridad para Covid-19, otorgados por la empresa AENOR de España, empresa certificadora de reconocimiento mundial. Esta buena gestión acompañada con el acelerado nivel de vacunación en el país propició un regreso importante de usuarios a las oficinas, llegando a niveles de 50% de asistencia versus niveles pre-pandemia.

Durante el 2021 la propuesta de valor se fortaleció a través de un fuerte enfoque en flexibilidad para los clientes actuales y nuevos, teniendo como resultado la captación de 21 nuevos clientes que suman más de 7,000 m². Además, se renovó el 81% de los contratos que vencían durante el año. Cabe resaltar el ingreso de Síclo y *Smartfit*, formatos deportivos de gran aceptación por los usuarios. También se inauguró un *dark store* de PedidosYa que brinda una oferta completa para los usuarios de oficinas y el entorno del Centro Empresarial Real. También se vio una importante recuperación de la oferta gastronómica, en la cual los restaurantes OSSO, Shi-nuá y Felix alcanzaron ventas similares a pre-pandemia.

El Centro Empresarial Real y el Centro de Negocios Cronos, productos de oficinas *prime*, mantienen su posicionamiento como las mejores propuestas en sus respectivas zonas de influencia, teniendo un porcentaje de ocupación de 81% y 83%, respectivamente. La ocupación promedio de portafolio completo, *prime* y *sub-prime*, fue de 75% al cierre del 2021. En cuanto a los proyectos, se continuó con la trascendente remodelación de las fachadas de las Torres de Camino Real. En el tercer trimestre se concluyó con la Torre Central. La Torre El Pilar y la Torre Real iniciaron obras de remodelación de fachada que finalizarán durante el 2022. Cabe resaltar que el año pasado se terminó la remodelación de los halls de ascensores

de las tres Torres de Camino Real y en el 2022 se llevará a cabo la remodelación de los lobbies principales. Estas obras representan un *upgrade* integral de las Torres de Camino Real que, no sólo se convertirán en un producto *prime* muy competitivo, sino que serán un aporte arquitectónico significativo para nuestra ciudad.

Los ingresos de la línea de negocio de oficinas al cierre del año 2021 fueron de S/ 93 millones, similar a los del 2020, e inferiores a los S/ 103 millones del 2019; sin embargo, el EBITDA generado en el 2021 fue de S/ 46 millones, en comparación a S/ 44 millones en el año 2020, resultado de un importante enfoque en eficiencias; pero menor a los S/ 51 millones del 2019.

Centros Comerciales

Durante el inicio del 2021, la segunda ola de la pandemia Covid-19 afectó al sector *retail*, cuando el Gobierno decretó una cuarentena rígida y mantuvo cerrado los locales de *retail* moderno en el primer trimestre, además de reducir el aforo de público permitido en los centros comerciales. Minka fue uno de los centros comerciales menos afectados gracias a una importante oferta de bienes y servicios de primera necesidad con 3 supermercados, tiendas mayoristas, farmacias y su mercado modelo, además de contar con más de 20 entidades financieras. En total, aproximadamente el 40% de Minka se mantuvo operando durante las cuarentenas rígidas, convirtiéndolo en un inmueble muy resiliente. A pesar de un arranque de año complicado, en el segundo semestre Minka registró ventas superiores al 2019, mostrando una importante recuperación.

Las ventas del 2021 fueron de S/ 366 millones, 17% superiores al 2020. Además, tuvo 12 millones de visitas durante el año y se inauguraron aproximadamente 5,000 m² de nuevas tiendas. Dentro de los nuevos ingresos se inauguró el barrio tecnológico con las marcas Samsung, Huawei y Xiaomi. Además, se encuentra en ejecución la tienda intermedia de Dollarcity, la cual se inaugurará en el primer trimestre del 2022. También, se inauguró la nueva zona de embutidos en el mercado modelo.

En el marco de la pandemia, la prioridad siempre ha sido salvaguardar la salud de los visitantes, colaboradores, operadores y proveedores de Grupo Centenario. Es por ello que, desde el inicio de la pandemia, Minka implementó estrictos protocolos de bioseguridad que fueron reconocidos por AENOR, siendo uno de los primeros centros comerciales en lograr una certificación internacional de protocolos de bioseguridad para Covid-19, los cuales renovó en el 2021. Cabe mencionar que Minka cuenta con un diseño abierto que garantiza la ventilación natural y evita las aglomeraciones.

Los ingresos de Minka al cierre del 2021 ascendieron a S/ 50 millones, en comparación a S/ 42 millones en el año 2020 y a S/ 57 millones del 2019; generó un EBITDA de S/ 19 millones, superando de manera importante los S/ 11 millones del año 2020, casi alcanzando los S/ 20 millones del 2019. El EBITDA de la línea de negocio de centros comerciales al cierre del 2021 fue de S/ 15 millones, en comparación a S/ 8 millones del 2020.

En cuanto a los futuros proyectos, se continuó avanzando positivamente con los permisos y diseño del proyecto del Centro Comercial Camino Real.

Banco de Propiedades y Macrolotes

Con el objetivo de incrementar la rentabilidad y diversificar el portafolio de productos de Centenario, en Julio 2021 se lanzó al mercado la unidad de negocios de Macrolotes. Esta nueva división atiende clientes corporativos que requieren terrenos de gran extensión para el desarrollo inmobiliario. En el 2021 logró la venta de más de 140,000 m² de terrenos, lo cual significó un aporte aproximado de S/ 31 millones al EBITDA.

Asimismo, esta área consolidó la gestión estratégica de *pricing*, dando soporte a las unidades de negocio en la gestión de precios, optimizando promociones y descuentos, así como

impulsando proyectos para maximizar la captura de valor. En ese sentido, se logró incrementar el precio de lotes residenciales vendidos en aproximadamente 12% y el margen bruto en 7.5%.

Otros Negocios

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

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

SECCIÓN II

DATOS GENERALES

Datos generales de la Sociedad

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

Constitución e inscripción en Registros Públicos

La Sociedad se constituyó mediante escritura pública de fecha 14 de noviembre de 1986, otorgada ante Notario Público de Lima, Dr. Felipe de Osma Elías, y se encuentra inscrita en la Parida 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 2021 por las siguientes subsidiarias: Centenario Corporativo S.A.C. En Liquidación, Centenario Hoteles S.A.C., Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., Centenario Desarrollo Urbano 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., empresa que se dedica al desarrollo inmobiliario de casas y departamentos.

Procesos de Reorganización Societaria y cambios dentro del Grupo Económico

En el 2021 se continuó con el proceso de reorganización societaria. Es por ello, que, en la Junta Obligatoria Anual de Accionistas del año pasado, se aprobó una 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. Dicha reorganización societaria entró en vigencia el 2 de noviembre del 2021 y a la fecha se encuentra inscrita en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

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.

Capital Social

Al final del ejercicio del año 2021, 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 2021, los principales accionistas de Inversiones Centenario S.A.A. son los siguientes grupos empresariales: Grupo Romero (34.56%), Grupo Verme (23.02%), Credicorp (15.69%) y Grupo Breca (13.91%). Asimismo, el 33.58% de la empresa pertenece a 2,207 accionistas, cada uno con menos del 4% del capital social.

Las acciones están distribuidas como se muestra a continuación:

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

Al 31 de diciembre de 2021, la composición accionaria con derecho a voto fue la siguiente:

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

Descripción de operaciones y desarrollo

Reseña histórica (línea del tiempo)

1986: Se constituye 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 inicia el desarrollo del primer centro empresarial del Perú en San Isidro, el Centro Empresarial Real.

1997: Inversiones Centenario S.A.A. decide 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 Carabaylo, ubicadas en la provincia y el departamento de Lima, generando un gran banco de tierras para el futuro. Asimismo, desarrolla su plan para extender su portafolio de oficinas para arrendar.

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

2002: Comienza 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: Inicia 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, desarrolla 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: Ingresa al negocio residencial a través de un *joint venture* con la empresa chilena Paz Corp., constituyéndose Paz Centenario S.A.

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

2012: Se compran 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. ingresa 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 toma préstamo sindicado por US\$ 200 millones.

2015: Inicia el proceso de reorganización societaria, constituyendo diversas subsidiarias para que manejen los negocios de Grupo Centenario. Se vende participación de Centenario en Hermes Transportes Blindados S.A. a *The Carlyle Group*.

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

2017: Se aprueban diversas reorganizaciones societarias con la finalidad de reordenar los

negocios de Grupo Centenario dentro de los respectivos vehículos societarios. Se emiten bonos de titulización por S/100 millones.

2018: Se inaugura el edificio Real 2 en el Centro Empresarial Real, diseñado por el arquitecto Jean Nouvel. Se adquiere un terreno 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. Se emiten bonos de titulización por S/ 71.5 millones.

2019: Continúa el proceso de reorganización societaria dentro de Grupo Centenario, transfiriendo a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. y Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., la mayor cantidad de activos y pasivos de la Sociedad.

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/ 300'000,000.00. En noviembre de 2021, se concretó una emisión por S/ 135'000,000.00, con un plazo de 20 años y una tasa de 7.97%.

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**

El negocio inmobiliario ha sido uno de los más afectados a raíz de la incertidumbre económica generada por la crisis sanitaria, dada la demanda insatisfecha de vivienda.

- **Lotes industriales**

Nos diferenciamos de nuestros competidores en contar con MacrOpolis, el parque industrial más grande del Perú y con mayor portafolio de productos industriales. Es el único parque que cuenta con zonificación mixta: industrial de tipo I2 e I3, comercial, residencial y otros usos; construido bajo parámetros de sostenibilidad e incorporando calidad arquitectónica: pistas de concreto que son más durables en el tiempo, iluminación LED, grandes extensiones de áreas verdes, así como equipamiento urbano de tipo recreativo. Contamos con lotes grandes, medianos y chicos, incluyendo un condominio industrial, cercado, con control de accesos, áreas comerciales y de recreación, entre otras.

- **Oficinas**

En el 2021 se registró en San Isidro Golf (zona oeste) y Sanhattan (zona este, a los alrededores de las avenidas Córpac, Begonias y Rivera Navarrete) el ingreso de 4 nuevos edificios de oficinas incrementando el inventario *prime* en aproximadamente 53,000 m². Esto originó que haya mayor cantidad de oferta (m² de oficinas útiles) en comparación de lo observado durante el 2020. En adición al mayor inventario, se registró un incremento en el indicador de vacancia también como resultado de una desocupación de oficinas vinculado a la crisis sanitaria.

- **Centros Comerciales**

En el 2021 los principales centros comerciales del país han registrado ingresos en *fast fashion*, tiendas que han seguido una estrategia de omnicanalidad con el *e-commerce* y el servicio *delivery express*. De igual manera los principales malls han reforzado su portafolio gastronómico con la apertura de cadenas de comida rápida. Por otro lado, los principales competidores han reportado ingresos de operadores vinculados con la tecnología en donde se ofrece una diversidad de productos como celulares, laptops, accesorios entre otros.

Análisis del entorno (variables exógenas)

- **Riesgo país o riesgo estructural**

Los resultados de las diferentes líneas de negocio de Grupo Centenario, cuyas operaciones se ubican íntegramente en el territorio nacional, dependen, entre otros aspectos, de la actividad económica doméstica. El riesgo país o riesgo estructural corresponde a (i) cambios en el entorno general, ya sea a nivel macroeconómico, como microeconómico, legal y político, y (ii) a eventos no previstos. Si bien el riesgo país del Perú se ha reducido significativamente, tras varios años de estabilidad macroeconómica y prudencia en la política fiscal y monetaria, existe la posibilidad que la situación financiera y resultados de operaciones de Grupo Centenario, se vean afectados por cambios en cualquiera de las variables antes mencionadas, así como en la posibilidad de que el gobierno modifique el rumbo de la política económica, de manera tal que las condiciones en que Grupo Centenario opera se vean perjudicadas.

Al respecto, se debe tener en cuenta la reciente rebaja de la calificación que Moody's Investor Service otorgó al Perú, que pasó de A3 a BAAA1, debido a un entorno político polarizado y fracturado que ha aumentado el riesgo político y ha afectado la capacidad del Perú de implementar políticas económicas que fomentan la inversión privada nacional y extranjera. No obstante, Moody's también ha modificado su perspectiva para el Perú de negativa a estable, debido a que confía en el alto grado de fortaleza fiscal del Perú y su resiliencia económica respecto a sus pares. Siguiendo la misma línea, Fitch Ratings bajó la calificación otorgada a Perú de BBB+ a BBB debido a que considera que la perspectiva económica ha sido afectada por la volatilidad política de los últimos años. Sin embargo, Fitch Ratings también modificó la perspectiva para el Perú de negativa a estable, lo que refleja la opinión de la clasificadora que el Gobierno se encuentra en la capacidad de tomar acciones que le permitirán permanecer dentro de un rango consistente con la nueva calificación.

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 y resiliente que se adapta a la coyuntura del país.

- **Entorno macroeconómico**

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

Según el Reporte de Inflación de fecha 17 de diciembre de 2021, elaborado por el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), al cierre del periodo de enero a octubre de 2021, la actividad económica registró una tasa de crecimiento interanual del 16.0%, proyectando que el PBI crecería 13.2% en el 2021.

Si bien no es posible garantizar que el PBI del país seguirá creciendo en el futuro a los ritmos que mostraba en periodos prepandemia, se proyecta que la actividad económica continuará recuperándose, debido al proceso de vacunación masiva, que incluye la aplicación de dosis de refuerzo y la normalización gradual de los hábitos de gasto.

- **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 necesarios para enfrentar este tipo de riesgos.

- **Riesgo por factores naturales**

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

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

- **Riesgo por Covid-19**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró al Covid-19 como una pandemia por haberse extendido de manera simultánea a más de cien países. A la fecha de elaboración de esta memoria anual, el Perú, como el resto de los países del mundo, sigue recuperándose de atravesar una situación compleja ocasionada por la pandemia del Covid-19 y las medidas restrictivas que se tomaron con el fin de evitar o ralentizar la propagación del virus.

Si bien a la fecha no existe aún certeza de cuándo concluirá la pandemia, ni las futuras medidas que se podrían adoptar en caso aparezcan nuevas variantes de Covid-19, se estima que la actividad económica recupere la dinámica de sus niveles prepandemia, gracias al proceso de vacunación masiva y al levantamiento gradual de las restricciones sanitarias. Cabe destacar que Grupo Centenario viene ejecutando un plan de acción para garantizar la seguridad de sus trabajadores y la continuidad de sus servicios, cumpliendo las obligaciones de carácter regulatorio.

Nuestro equipo

Al 31 de diciembre de 2021, Grupo Centenario cuenta con 292 colaboradores, los cuales se encuentran divididos de la siguiente manera:

Trabajadores	2019	2020	2021	Aumento (Disminución) 2021-2020
Funcionarios (Gerentes)	8	7	7	0
Empleados (Colaboradores)	274	288	285	(3)
Obreros	0	0	0	0
TOTAL	282	295	292	(3)

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	95	100
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	1	127	128
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	1	63	64
TOTAL	7	285	292

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

Sociedad	Plazo Indeterminado	A plazo fijo	Practicantes	Total General
Inversiones Centenario S.A.A.	98	0	2	100
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	79	49	0	128
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	64	0	0	64
TOTAL	241	49	2	292

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

Relación económica con otras empresas

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 81% de la deuda. Asimismo, el grupo mantiene el 19% restante a través de bonos titulizados de largo plazo con diferentes inversionistas institucionales; cabe destacar que durante el 2021 se realizó una emisión privada inaugural de Bonos de Titulización de Multimercados Zonales S.A.C. (Minka) por un monto de S/ 135'000,000.00 a un plazo de 20 años en el mercado de capitales peruano.

La deuda financiera bruta consolidada de aproximadamente S/ 1,566 millones, se encuentra respaldada con activos que superan dicho saldo. Esta deuda está compuesta al 51% por moneda local y 49% en dólares americanos.

La tasa ponderada de la deuda es de 4.83% con un *duration* remanente promedio ponderado de 4.95 años.

Centenario por su parte al 31 de diciembre de 2021 cuenta con los siguientes financiamientos vigentes:

Acreeedor	Tipo	Vencimiento	Moneda	Monto (miles de S/)
Bank of Nova Scotia	Sindicado	17/06/2026	USD*	422,988.00
Scotiabank Perú	Sindicado	17/06/2026	PEN	30,699.00
BCP	Mediano plazo	25/06/2026	PEN	62,192.00
BCP	Mediano plazo	15/06/2026	PEN	47,840.00
BCP	Pagaré	24/05/2022	PEN	30,000.00
BCP	Mediano plazo	20/12/2029	PEN	145,000.00
BCP	Mediano plazo	15/01/2030	USD*	51,974.00
Interbank	Mediano plazo	21/04/2023	PEN	33,320.00
Interbank	Mediano plazo	29/04/2029	USD*	59,899.00
Banbif	Pagaré	27/05/2022	PEN	30,000.00
Banbif	Mediano plazo	26/07/2027	PEN	120,000.00
Pichincha	Pagaré	26/05/2022	USD*	39,980.00
ITAU	Sindicado	17/06/2026	USD*	128,736.00
ITAU	Pagaré	28/03/2022	USD*	59,970.00
Rimac	Bonos Titulizados	28/06/2047	PEN	100,000.00
Interseguros	Bonos Titulizados	15/08/2048	PEN	68,306.00
Inversionistas	Bonos Titulizados	25/11/2041	PEN	135,000.00
Total			PEN	1'565,904.00

* Al tipo de cambio a diciembre 2021: S/ 3.998

Procesos Legales

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

Administración

Directorio

El Directorio fue elegido por la Junta General de Accionistas en su sesión obligatoria del 26 de marzo de 2021, por un período de 3 años. 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
Walter Bayly Llona	Director	Grupo Crédito
Roberto Enrique Dañino Zapata	Director	Independiente
Fernando Fort Marie	Director	Grupo Crédito
Rolando Antonio Arellano Cueva	Director	Independiente
Ariel Magendzo Weinberger	Director	Paz Corp.
José Antonio Onrubia Holder	Director	Grupo Romero
Martín Pérez Monteverde	Director	Grupo Romero
Luis Enrique Romero Belismelis	Director	Grupo Romero

- **Dionisio Romero Paoletti (1965):** Licenciado en Economía de la Universidad de Brown, EE. UU., y MBA por la Universidad de Stanford, EE. UU. Actualmente es el Presidente del Directorio de Inversiones Centenario S.A.A., Alicorp S.A.A. (productos de consumo), Agrícola del Chira S.A. (azúcar etanol), y Palmas del Espino S.A. (aceite de palma). También es miembro del Directorio de otras empresas de diferentes industrias como Trabajos Marítimos S.A. (infraestructura portuaria), Corporación Primax S.A. (energía), Hochschild

Mining Inc. y Sierra Metals Inc. (minería y exploración), Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., (actividad y ocupación principal). Fue Presidente del Directorio de Credicorp y Banco de Crédito del Perú (BCP) hasta junio de 2020 y marzo de 2021, respectivamente. También se desempeñó como CEO de Credicorp desde el año 2009 hasta marzo de 2018. Fue Presidente del Directorio de otras subsidiarias de Credicorp como Credicorp Capital Ltd., Atlantic Security Holding Corporation, Atlantic Security Bank hasta octubre de 2019, y, Grupo Crédito S.A. hasta octubre de 2020. 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, Vicepresidente del Patronato del Museo de Arte de Lima (MALI) 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 Araoz Medanic (1971):** Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Lima y MBA por Kellogg Graduate School of Management. Actualmente se desempeña como CEO de Corporación Breca y las Holdings del Grupo. Asimismo, es Director de Rímac Seguros y Reaseguros, Corporación Peruana de Productos Químicos, las empresas inmobiliarias del Grupo Breca, INTURSA, Melón (Chile), Marcobre, Minsur, Compañía Minera Raura, TASA y Director Suplente del BBVA Perú. También es miembro del Consejo Directivo de Brein Hub Innovación, Aporta, Director del Instituto Peruano de Economía (IPE), y miembro del Consejo Directivo de la Asociación Por el Peru - EsHoy. Es Director de la Sociedad desde el año 2018.
- **Walter Bayly Llona (1956):** 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). Hasta el 31 de diciembre de 2021 se desempeñó como CEO de Credicorp Ltd., Presidente del Directorio de Credicorp Capital Ltd., Mibanco y Banco de Crédito de Bolivia (actividad y ocupación principal). Del mismo modo, hasta dicha fecha se desempeñó como miembro del Directorio de Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., Pacífico Entidad Prestadora de Salud, Atlantic Security Bank Panamá y del Instituto Internacional de Finanzas (IIF); y miembro del Consejo de Asesores de la Universidad del Pacífico. Es Director de la Sociedad desde el año 2012.
- **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 y NTT Data y es miembro del Directorio de AFP Integra (actividad y ocupación principal) y de Human Rights Watch. Es Director de la Sociedad desde el año 2013.
- **Fernando Fort Marie (1940):** Abogado, graduado en la Pontificia Universidad Católica del Perú, ejerciendo su profesión como socio principal del Estudio Fort, Bertorini, Godoy & Asociados, dedicado principalmente al asesoramiento de empresas, habiendo atendido entre otras a Pepsico, Inc., *International Finance Corporation* (IFC), Alcatel, International Telephone & Telegraph (ITT), Sheraton Hotels, Volvo Corp., Sandvik, Procter & Gamble, Crown Cork, Chrysler Corp., etc. Ha sido Director de Credicorp Ltd. desde el año 1999 hasta la fecha. También ha sido Director del BCP desde el año 1979 hasta el 31 de marzo del 2021, excepto entre los años 1988 y 1990. Actualmente es miembro del directorio de Credicorp Ltd., Hermes Transportes Blindados S.A.C. y Modasa, (actividad y ocupación principal). 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.). Actualmente es CEO de Paz Corp. S.A. en Chile (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., Ransa Comercial S. A., Trabajos Marítimos S.A. y de Terminal Internacional del Sur S. A., Palmas e Industrias del Espino S.A., Corporación Primax S.A., Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., Compañía Universal Textil S.A., así como de diversas empresas que conforman el Grupo Romero (actividad y ocupación principal). Es Director de la Sociedad desde el año 2003.
- **Martín Pérez Monteverde (1965):** Administrador de Empresas por la Universidad Pacifico, 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 Pacifico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., Entel Perú, Enel Distribución 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), Sociedad de Comercio Exterior del Perú -Comex Perú- (Director), entre otras. Es Director de la Sociedad desde el año 2012.
- **Luis Romero Belismelis (1961):** Bachiller en Ciencias Económicas - Boston University (EE. UU.). Actualmente es Presidente del Directorio de Credicorp Ltd. y Banco de Crédito del Perú y Director de Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. (actividad y ocupación principal). Asimismo, es Presidente del Directorio de Trabajos Marítimos S.A. – TRAMARSA y Terminal Internacional del Sur S.A. – TISUR; Vicepresidente del Directorio de Alicorp S.A.A.; Corporación Primax S.A. y de Agrícola del Chira S.A. Ha sido CFO de Alicorp S.A.A. y posteriormente Gerente Financiero Corporativo y Gerente General en Corporación General de Servicios S.A., holding de las empresas del Grupo Romero. Además, ocupó el cargo de Executive Chairman en GRIO S.A. (Group Romero Investment Office). Es Director de la Sociedad desde el año 2006.
- **Rolando Antonio Arellano Cueva (1952):** Doctor d'Etat (PhD) en Ciencias de Gestión de la Universidad de Grenoble (Francia), MBA de ESAN y Psicólogo de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Es Presidente de ARELLANO, Consultoría para crecer, con sedes en 3 países y operaciones diversas en la región (actividad y ocupación principal). Autor de 23 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 2021 estuvo conformada de la siguiente manera:

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

- **Gonzalo Sarmiento Giove (1972):** Administrador por la Universidad de Lima (1993), Máster

en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico (1999). Alumni de Kellogg Management School (2007) y Harvard Graduate School of Design (2018), con estudios ejecutivos en Wharton School, Harvard Business School y MIT Center for Real Estate, entre otros. Anteriormente trabajó en Ransa Comercial S.A. en las divisiones Frío Ransa y Naviera Santa Sofía.

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

El porcentaje que representa el monto total de los honorarios de los miembros del Directorio y las remuneraciones de la plana gerencial respecto al nivel de ingresos brutos, según los estados financieros consolidados de la empresa del año 2021, asciende a 1.39%.

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 2021, Grupo Centenario alcanzó S/ 690.6 millones de ingresos totales, una utilidad neta de S/ 152.4 millones y un EBITDA ajustado de S/ 338.6 millones. Estas cifras ya incluyen una pérdida por diferencia de cambio por S/88.9 millones.

Los ingresos consolidados representan un incremento de 4% en comparación al 2020. La variación es generada principalmente por la mayor venta de macrolotes, la reversión de la NIIF15 y el incremento en los ingresos de arrendamiento del Centro Comercial Minka.

Utilidad bruta

La utilidad bruta al cierre del cuarto trimestre del 2021 fue de S/ 426 millones, importe que representa un aumento de 13% en comparación al cierre del 2020. La variación se debe tanto al incremento en los Ingresos totales antes mencionado como a un menor costo de ventas de 9%.

Utilidad operativa

La utilidad operativa al cierre del cuarto trimestre del 2021 fue de S/ 255.9 millones, importe que representa un aumento de 24% con respecto al 2020. La variación se debe principalmente a la mayor utilidad bruta y a una diferencia favorable de S/ 24.9 millones en la NIIF 9, compensado parcialmente por mayores gastos de comercialización de S/ 22 millones.

Gastos financieros

Los gastos financieros al cierre del 2021 son 6.3% mayores respecto al 2020, debido principalmente a la regularización de retenciones por pagos al exterior e incremento en el devengo de costos transaccionales.

La deuda en moneda extranjera se redujo en casi 5% con respecto al cierre del 2020. Sin embargo, esta reducción fue neutralizada por el incremento en el tipo de cambio de más del 10% en el mismo periodo.

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 ganancia por el ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión en S/154.7 millones.

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.

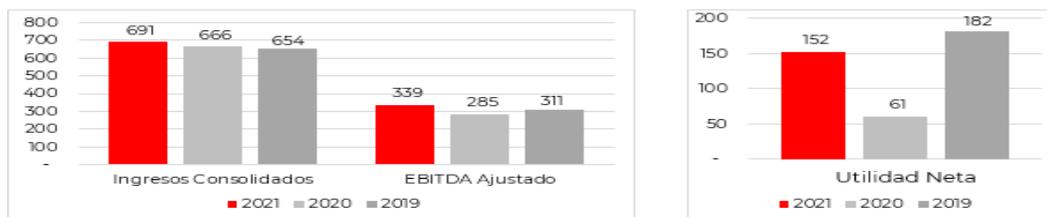
Utilidad neta del ejercicio

La ganancia neta del ejercicio al cierre del 2021 fue superior en S/ 91 millones con respecto al año anterior. La variación se debe principalmente a la mayor utilidad operativa de S/ 49.9 millones como al mayor reconocimiento de la ganancia por el ajuste del valor razonable de la propiedad de inversión de S/ 96.7 millones, compensado parcialmente por el incremento en la diferencia en cambio en S/ 27.2 millones y el gasto del impuesto a la renta en S/ 25 millones.

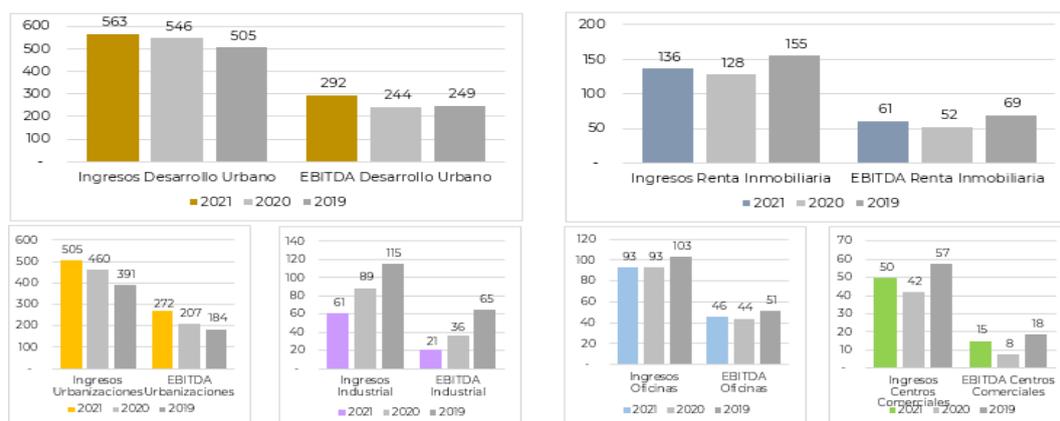
EBITDA ajustado

El EBITDA ajustado obtenido al cierre del 2021 ascendió a S/ 338.6 millones, en comparación con los S/ 284.9 millones del 2020, un incremento de 19%. Este resultado difiere de la utilidad operativa al eliminar el efecto por el mayor valor de las inversiones inmobiliarias reconocido en el costo de venta de S/ 70.6 millones y adicionar la depreciación del ejercicio en S/ 12.2 millones.

Comparación Acumulado 2021 vs. Acumulado 2020 y 2019 (en millones de S/)¹



Comparación Acumulado 2021 vs. Acumulado 2020 y 2019 (en millones de S/) por Unidades de Negocio²



¹ Los importes considerados en los gráficos superiores hacen referencia a los Informes Financieros internos de Gestión ("IFG") los cuales difieren con el Informe Auditado ("IA") en lo siguiente: i) Los ingresos consolidados del IFG incluyen los resultados de las inversiones en empresas asociadas. En el IA estos resultados son presentados debajo de la utilidad operativa; ii) El IFG distingue ingresos y gastos no operativos de aquellos operativos y detalla los primeros bajo Otros gastos No Operativos, debajo de la Utilidad Operativa. El IA no hace esta distinción y muestra los ingresos y gastos no operativos dentro de la utilidad operativa.

² Los importes descritos en los gráficos por Unidad de Negocio consideran ingresos netos, razón por la cual los resultados del negocio de Desarrollo Urbano difieren de los descritos en la página 5 y 6 del presente documento que consideran ingresos brutos.

Estado de Situación Financiera Auditado - Consolidado

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Al 31 de diciembre del 2021 y del 2020

	2021	2020
	S/000	S/000
ACTIVO		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	233,189	228,819
Cuentas por cobrar comerciales, neto	293,708	290,455
Otras cuentas por cobrar, neto	68,775	55,236
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	245	-
Inventarios, neto	358,017	344,455
Gastos contratados por anticipado	3,012	3,744
Total activo corriente	956,946	922,709
Activo no corriente		
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	708,044	627,856
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	16,261	28,668
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados	1,210	1,694
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	155,243	190,425
Propiedades y equipo, neto	34,989	42,181
Propiedades de inversión	3,547,937	3,360,734
Activos intangibles y plusvalía, neto	10,693	9,200
Activo por impuesto a las ganancias diferido	19,599	6,943
Activos por derecho de uso, neto	13,251	12,090
Total activo no corriente	4,507,227	4,279,791
Total activo	5,464,173	5,202,500
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
Pasivo corriente		
Otros pasivos financieros	506,368	403,541
Cuentas por pagar comerciales	357,427	217,265
Otras cuentas por pagar	80,435	66,882
Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso	1,622	1,528
Otras cuentas por pagar a relacionadas	254	984
Ingresos diferidos	19,924	44,372
Total pasivo corriente	966,031	734,572
Pasivo no corriente		
Otros pasivos financieros	1,059,953	1,240,497
Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	40,362	53,104
Pasivo por arrendamiento derecho en uso	14,744	12,109
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	652,715	580,721
Total pasivo no corriente	1,767,773	1,886,431
Total pasivo	2,733,804	2,621,003
Patrimonio neto		
Capital emitido	577,245	577,245
Capital adicional	507,736	507,736
Otras reservas	2,270	2,270
Reserva legal	146,481	125,382
Resultados no realizados	-7,374	-16,236
Resultados acumulados	1,431,536	1,316,246
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2,657,894	2,512,643
Participación no controlante	72,475	68,854
Toal Patrimonio Neto	2,730,369	2,581,497
Total pasivo y patrimonio neto	5,464,173	5,202,500

Estado de Resultados Integrales Auditado - Consolidado

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias
Al 31 de diciembre del 2021 y del 2020

	2021	2020
	S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	609,614	513,919
Ingreso por venta de lotes industriales	85,508	99,883
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales	100,614	91,621
Ingresos por intereses de venta de lotes	68,382	67,145
Ingresos por administración de inmuebles	32,997	33,789
Ingresos por venta de macrolotes	40,624	11,178
Resoluciones de contratos - venta de lotes y lotes industriales	-240,678	-145,753
Otros ingresos operativos	155	185
Total ingresos	697,217	671,967
Costo de venta de lotes residenciales	-287,826	-275,700
Costo de venta de lotes industriales	-53,593	-64,709
Costo de arrendamiento y servicios	-8,518	-9,766
Costo de administración de inmuebles	-25,442	-26,622
Costo de venta de macrolotes	-30,078	-11,150
Resoluciones de contratos – costo de lotes y lotes industriales	126,960	81,092
Total costo de venta	-278,498	-306,855
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	154,713	57,997
Utilidad bruta	573,432	423,109
Gastos de venta	-67,105	-54,509
Gastos de administración	-99,771	-96,969
Otros ingresos	16,017	1,771
Otros gastos	-16,504	-7,064
Utilidad operativa	406,069	266,338
Ingresos financieros	12,046	1,460
Gastos financieros	-109,045	-102,565
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	-6,568	-6,389
Dividendos recibidos de inversión financiera	-	-
Diferencia en cambio, neta	-88,871	-61,694
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	213,632	97,150
Gasto por impuesto a las ganancias	-61,260	-36,301
Utilidad neta	152,372	60,849
Utilidad atribuible a:		
Propietarios de la controlante	145,086	51,356
Participación no controlante	7,286	9,493
Utilidad neta	152,372	60,849
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	577,245	577,245
Utilidad neta por acción básica y diluida de la controlante (en soles)	0.25	0.09

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, hechos de importancia, 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 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 2021 los estados financieros fueron auditados por la firma Gaveglione, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC), emitiendo opinión sin salvedades acerca de los mismos.

La Contadora General de Grupo Centenario es la Sra. Giovana Diana Aquino Muñoz, CPCC, quien es la responsable de la elaboración de la información financiera de Inversiones Centenario S.A.A. y sus subsidiarias.

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 2021 se negociaron 2'887,883 acciones en 115 operaciones con una frecuencia de negociación del 17.93%. Las acciones de Inversiones Centenario S.A.A. fueron negociadas en la Bolsa de Valores de Lima en 45 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 2021, ésta se desarrolló como se muestra en el siguiente cuadro:

Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2021				Precio
			Apertura S/	Cierre S/	Máxima S/	Mínima S/	Promedio S/
PEP728001004	INVCENC1	2021-1	3.10	3.05	3.10	3.05	3.09
PEP728001004	INVCENC1	2021-2	3.05	3.00	3.05	3.00	3.01
PEP728001004	INVCENC1	2021-3	3.10	3.18	3.18	3.10	3.18
PEP728001004	INVCENC1	2021-4	--	--	--	--	--
PEP728001004	INVCENC1	2021-5	3.00	3.07	3.10	3.00	3.06
PEP728001004	INVCENC1	2021-6	2.85	2.49	2.98	2.49	2.77
PEP728001004	INVCENC1	2021-7	2.31	2.19	2.32	2.00	2.14
PEP728001004	INVCENC1	2021-8	2.19	2.17	2.19	2.16	2.17
PEP728001004	INVCENC1	2021-9	2.15	2.17	2.17	2.15	2.16
PEP728001004	INVCENC1	2021-10	2.17	2.05	2.17	2.05	2.10
PEP728001004	INVCENC1	2021-11	2.00	2.04	2.04	1.98	2.01
PEP728001004	INVCENC1	2021-12	--	--	--	--	2.04

Propósito

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

Visión

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

Valores

Innovación

Centrada en nuestros clientes.

Colaboración

Entre equipos y la comunidad.

Excelencia

Enfocada en eficiencia y calidad.

Integridad

En nuestra forma de pensar y actuar.

Cultura Organizacional y Clima Laboral

En Centenario estamos convencidos de que el factor humano es lo que nos hace crecer como organización y nos diferencia en el mercado. En todo lo que hacemos, ponemos en práctica nuestros 4 valores: innovación, colaboración, excelencia e integridad.

Desde el 2019 nos encontramos en un proceso de transformación cultural que favorece el alcance de nuestro propósito y de nuestros objetivos corporativos. Este proceso de transformación se concentra en cuatro focos culturales: Foco en Resultados, Eficiencia Operativa, Comunicación Continua e Innovación Participativa.

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.

Para mantener un óptimo ambiente laboral realizamos mediciones anuales a través de consultoras externas. En los últimos años nos hemos posicionado como una de las mejores empresas para trabajar en el Perú, obteniendo un porcentaje de satisfacción laboral de 90% en la medición realizada el 2021. Desde el 2012 hemos sido reconocidos en 3 ocasiones como parte del ranking latinoamericano de *Great Place to Work* y premiados 8 veces en el ranking peruano.

En el 2021, hemos seguido gestionando oportunamente el clima laboral en la Sociedad; enfocados en medir las dimensiones de gestión de equipos, relaciones interpersonales, comunicación efectiva y cuidado del equipo. Asimismo, se incorporaron mediciones relacionadas al trabajo remoto, alcanzando un 93% de satisfacción promedio en temas referidos a bienestar, planes de contingencia ante la pandemia, entre otros.

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

Gestión del Talento

En este 2021 hemos ofrecido 1778 horas de entrenamiento en formato online como parte de la estrategia de capacitación de puestos claves en la organización.

En nuestro formato, Academia Centenario, hemos entrenado a un total de 130 personas que representan el 43% de nuestra planilla, sumando un total de 2088 horas de entrenamiento en temas enfocados en dos pilares estratégicos: Módulo de Enfoque al Cliente y Módulo Comercial.

Asimismo, enfocados en potenciar nuestra cultura de innovación, nuestros líderes participaron del workshop de Jolinnovando *Minset Agile*, cuyo objetivo fue desarrollar el concepto de "Innovación participativa", brindándoles herramientas ágiles para su gestión como líderes y de esta manera poder potenciar sus capacidades para resolver desafíos de manera de creativa y sobre todo innovadora.

Continuamos comprometidos en impulsar el talento y crecimiento profesional de nuestros colaboradores, alineados al cumplimiento de los objetivos estratégicos de la compañía.

Vínculos con el Estado

Por medio de sus empresas vinculadas, y dentro del giro del negocio, la Compañía:

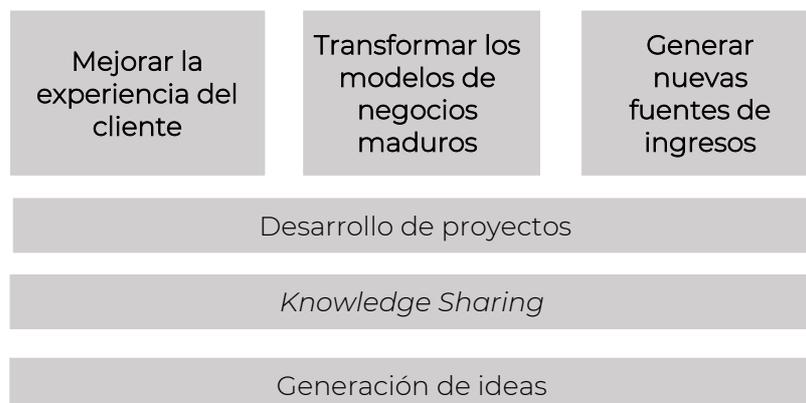
- a) Ha entregado en arrendamiento locales comerciales y oficinas a algunas instituciones del Estado en el Centro Comercial Minka, tales como el Banco de la Nación (desde el 2011) y la Municipalidad Provincial del Callao (desde el 2009), las cuales fueron contratadas vía adjudicación directa.
- b) De igual manera, hemos entregado en arrendamiento oficinas administrativas a la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP 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) 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; y
- 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 Dirección de la Unidad de Inteligencia Financiera de Perú (UIF-Perú), que actualmente se encuentra bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Innovación

Estrategia y propósito de innovación: *Box Innovation Place*

En el 2018 se creó el área de Innovación con el objetivo de acelerar la solución de problemas complejos que no se pueden resolver dado el día a día de la organización. Es por eso, que la estrategia de Innovación gira en torno a tres ejes: mejorar la experiencia del cliente y usuarios, transformar los negocios maduros y generar nuevas fuentes de ingresos.

Para lograr esto, se definieron 3 habilitadores que permitían cumplir con la estrategia: (1) desarrollo de proyectos, (2) generación de ideas e (3) intercambio de conocimiento.



Desarrollo de proyectos

Para el desarrollo de los proyectos, utilizamos metodologías ágiles que permiten explorar y entender cuáles son los puntos de dolor y/o necesidades de nuestros clientes. Este entendimiento exhaustivo, nos permite diseñar soluciones que generan impacto tanto en el

cliente como para la organización.

Una vez diseñada la solución, esta es trasladada al negocio para implementarla y posteriormente escalarla, siempre con el acompañamiento del área de Innovación para asegurar la implementación y medir los resultados.

Como resultado, desde el 2018 se han desarrollado 36 proyectos, de los cuales el 61% se decidieron implementar y el 68% de estos ya se encuentran implementados. Asimismo, el 73% de las áreas han participado en alguno de los proyectos.

Respecto al 2021, desarrollamos 6 proyectos, los cuales estuvieron enfocados en responder dos retos: (1) ¿cómo generamos nuevas fuentes de ingresos? y (2) ¿cómo generamos eficiencias?

Para llevar a cabo estos proyectos, participaron 58 personas de diferentes áreas de la organización, los cuales representan el 18% del total de colaboradores.

Generación de ingresos

Durante el 2021, trabajamos iniciativas enfocadas a todos los colaboradores con el propósito de fomentar y fortalecer la generación de ideas dentro de la compañía. Con las iniciativas de *Ideathon* y *Brainbox* buscamos que todos los colaboradores puedan proponer y desarrollar ideas para las diferentes unidades de negocio, usando su creatividad, espíritu innovador y experiencia.

El año pasado se presentaron más de 60 ideas, donde participaron 50 personas que representan el 17% de colaboradores.

- a. *Ideathon*: Es un concurso que permite a todos los colaboradores de Centenario proponer ideas innovadoras y de alto impacto de proyectos a ser desarrolladas junto con el área de Innovación cada 2 años. La *Ideathon* permite aprovechar la creatividad de los participantes para resolver diferentes desafíos del negocio, en donde reciben el acompañamiento de un *coach*. En la última edición realizada (2021) recibimos 32 ideas y la premiación fue en noviembre último, donde se priorizaron 17 ideas para ser ejecutadas por la compañía.
- b. *Brainbox*: Es un canal de ideas abierto 24/7 para todos los colaboradores de Grupo Centenario que tiene como objetivo promover la innovación participativa los 365 días del año. Las ideas pueden ser sobre cualquier área y unidad de negocio. Además, el equipo de Innovación ofrece soporte para el aterrizaje de las ideas y, de esa manera, motivar a que más personas ingresen su idea en la plataforma. Hasta el momento se han priorizado 21 ideas de todos los colaboradores y se realiza una comunicación constante para motivar la participación de los miembros de la organización.

Knowledge Sharing

De igual manera, se trabajaron iniciativas que buscan el intercambio de conocimiento para promover y empezar a generar un cambio de mentalidad en la organización. Para ello, *Inbox Talks* y *Tendencias* son iniciativas para todos los colaboradores donde pueden conocer la importancia de la innovación en diferentes tipos de empresas y los principales cambios y tendencias del mercado.

- a. *Inbox Talks*: Es un espacio que tiene como objetivo promover la innovación participativa y difundir la importancia de la innovación en la organización. En estas charlas participan *speakers* referentes en temas relacionados a innovación y tecnología comparten sus experiencias con los colaboradores de Centenario. Así, por ejemplo, busca tratar casos de éxito, impacto de la innovación en las empresas, tendencias y nuevas tecnologías.

Hasta el momento se han realizado 3 *Inbox Talks* para toda la compañía, donde han participado en promedio el 25% de colaboradores.

- b. Tendencias: Es un espacio semestral que tiene como objetivo analizar y compartir los principales cambios del mercado. Las tendencias buscan identificar como están cambiando las necesidades de los clientes, los modelos de negocio donde participamos y cuáles son las nuevas herramientas que impactan en nuestra forma de hacer las cosas.

Comunicación interna

Finalmente, comunicamos cada uno de los proyectos e iniciativas de innovación hacia toda la organización, con el fin de fomentar comportamientos asociados a la creación y apertura, que incentiven el foco cultural JOLI de Innovación Participativa y fortalezcan la transformación cultural. Llevamos a cabo este proceso, a través de una estrategia de dimensiones comunicacionales en nuestros diferentes canales internos como *Workplace*, *WhatsApp* y el correo corporativo, con productos gráfico y audiovisuales que describen a detalle el trabajo que viene realizando el equipo de Innovación y además muestran los resultados de los proyectos realizados con otras áreas.

Environmental, Social and Governance (ESG)

Grupo Centenario está comprometido con orientar sus acciones, sus proyectos, sus desarrollos y su trabajo de manera transversal, a generar un impacto positivo en la comunidad, siguiendo el propósito de desarrollar espacios inmobiliarios trascendentes que generan calidad para las ciudades y transforman la vida de los peruanos.

En ese sentido, los proyectos que desarrollan los distintos negocios del Grupo tienen el objetivo de mejorar la vida de los clientes y de los usuarios de los espacios, así como el objetivo de mejorar las ciudades del Perú con una visión urbanística de largo plazo.

Siguiendo este objetivo, las acciones de Grupo Centenario:

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

Estas acciones estratégicas buscan alinearse a los desafíos globales establecidos a través de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, así como a los criterios del ISO 26000.

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

De manera transversal, las acciones de Grupo Centenario siguen los principios establecidos para lograr igualdad de género y empoderar a las mujeres (ODS 5) y para la generación de

alianzas con miras a lograr los objetivos de sostenibilidad (ODS 17). Las acciones, alineadas con estos objetivos se generan desde los distintos negocios del Grupo, así como desde la corporación.

A esta visión de acciones para la sostenibilidad, se han sumado acciones de emergencia como respuesta a las necesidades que trajo la pandemia.

Acciones frente a la pandemia

- Donaciones por la emergencia

En el año 2020, en que se inició un estado de emergencia sanitaria de niveles inéditos en la historia del Perú, una de las primeras acciones que realizó Grupo Centenario fue una donación para la compra de respiradores artificiales y equipamiento médico a través de la Confederación Nacional de Instituciones Empresariales Privadas (Confiep).

En el año 2021, se complementó esta acción con una donación adicional de US\$10,000 para la compra de respiradores mecánicos a través de Fundación Romero, que fue destinada a la iniciativa Respira Perú.

Adicionalmente durante la pandemia, a través del Centro Empresarial Real de San Isidro, se donó materiales y equipos al Obispado del Callao. Estos materiales incluyeron luminarias, estantes metálicos, vidrios, exhibidores, puertas, muebles, entre otros. Por otro lado, se realizó una acción de apoyo a la Municipalidad de San Isidro con más de una tonelada de lejía para apoyar el programa de desinfección de calles del distrito.

- Campaña de vacunación en Minka

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

- Rápida implementación de protocolos de bioseguridad.

Tanto la ciudad comercial Minka, como el Centro Empresarial Real y el Centro de Negocios Cronos, siguieron en las primeras semanas de la pandemia una rápida y eficiente implementación de estrictos protocolos de bioseguridad, monitoreada por especialistas. De esta manera, todos los espacios recibieron prontamente el Certificado de Protocolos de Bioseguridad Frente a la COVID-19 por parte de AENOR, una de las certificadoras más importantes del mundo. Cabe señalar que el Centro Empresarial Real y el Centro de Negocios Cronos, fueron los primeros espacios de oficinas en Latinoamérica en recibir esta certificación de protocolos de bioseguridad.

ODS 11. Creación de ciudades sostenibles.

- Promoción de la planificación urbana

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

MacrOpolis es un ejemplo: se trata del espacio más grande de Lima que se desarrolla con planificación urbana, y ocupa un espacio del tamaño de San Borja y Surquillo juntos. 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, fuera del tejido urbano, donde les será más conveniente operar. Todas las urbanizaciones brindan amplios espacios públicos para la comunidad.

Además de ello, Grupo Centenario financió en el 2019 un concurso internacional de arquitectura y paisajismo para el diseño de un parque metropolitano en el perímetro del Santuario de Pachacamac, en un espacio que actualmente está inutilizado y que corre el riesgo de ser víctima de la presión de la urbanización informal. El objetivo fue buscar las mejores ideas y diseños para ofrecerle a la ciudad de Lima la posibilidad de contar con un nuevo parque cultural que proteja el santuario, para salvaguardar el patrimonio cultural de la ciudad, y que además sea un amplio espacio público para las familias. La propuesta ganadora fue “Pachacamac: el Zócalo y el Manto” de los arquitectos Tomas Mckay, Pablo Alfaro y Kushal Lachwani, proyecto en el que se aprovechan las características desérticas de la zona para desarrollar un parque árido bien adaptado a la naturaleza del lugar. Los planos para este desarrollo fueron cedidos a la ciudad de Lima, y esperamos que el sector público los aproveche en favor de los ciudadanos.

- Desarrollo de áreas verdes públicas

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 328,329 m² de áreas verdes públicas a disposición de la comunidad.

A la vez, se busca reutilizar la materia prima de los terrenos de las urbanizaciones para crear espacios y zonas de recreación. En el 2021, se desarrollaron zonas de esparcimiento específicas para crear juegos para niños con las materias primas naturales de los espacios, y con productos reciclables.

- Promoción de espacios públicos: Plaza Choquehuanca

Grupo Centenario es propietario de un terreno en la calle Choquehuanca, San Isidro. El terreno será destinado a futuros proyectos inmobiliarios, que serán desarrollados con los elementos urbanísticos que requiere una ciudad sostenible. Pero estos no se desarrollarán en el futuro inmediato.

Siguiendo la prioridad que la compañía le da a la disponibilidad de espacios públicos en las ciudades, como un aporte clave a la calidad de vida de las personas, se tomó la decisión de convertir el espacio en una plaza pública abierta a la comunidad, que incluye áreas verdes, iluminación, cámaras de seguridad para la zona, entre otros elementos.

Los trabajos para la plaza se realizaron durante el último año y medio, y se espera estrenar el espacio en el 2022. De esta manera, el vecindario contará con un nuevo espacio público de libre acceso, con elementos de seguridad para la zona.

- Facilitar el acceso a la vivienda formal de calidad

Grupo Centenario es un promotor del acceso de todas las familias a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles. En esa línea, ofrece financiamiento directo con las condiciones más flexibles y las opciones de plazos más largos del mercado. Esto permite que más familias tengan acceso a una vivienda formal de alta calidad. Más de 35 mil familias han accedido a una vivienda formal en las últimas 2 décadas gracias a este crédito directo. La mayor parte de estas familias tendrían grandes dificultades de acceder a un crédito bancario, y por lo tanto tienen difícil acceso a una vivienda formal por otra

vía.

- Inversión para mejoramiento del Parque de la Exposición

En el 2021 se realizó una donación de US\$160,000 a la asociación World Monuments Fund para ayudar a llevar a cabo obras de mejoramiento del Parque de la Exposición y el ingreso del expediente técnico. Este es un esfuerzo de desarrollo y mejoramiento de espacios públicos urbanos para los ciudadanos de Lima. Anteriormente, en 2016, Grupo Centenario junto con el Museo de Arte de Lima, habían desarrollado y financiado un concurso internacional de arquitectura para el desarrollo de una nueva ala del museo y la remodelación del Parque de la Exposición.

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

- La mayor concentración de certificaciones LEED de construcciones sostenibles en la ciudad

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

- Inversión en áreas verdes públicas.

En el Centro Empresarial Real se han desarrollado 4,475 m² de jardines verticales y techos jardín, que cuentan con un sistema de riego tecnificado para generar eficiencias en el uso del agua, cumpliendo el requerimiento hídrico de las plantas en las distintas estaciones del año. Su implementación ayuda a filtrar el CO₂ y renuevan el O₂ de los espacios del complejo de oficinas.

- Rescate de árboles y especies adultas

Grupo Centenario rescata árboles adultos en sus proyectos de urbanizaciones. Los árboles adultos absorben más CO₂ que los árboles jóvenes debido al tamaño de su copa, y liberan más oxígeno al aire. Rescatar estos árboles ayudan a refrescar calles y ciudades, ahorran agua, transpiran y generan humedad a las plantas inmediatas y proporcionan hábitat para la vida silvestre como aves, abejas, ardillas, etc. Para realizar el rescate, se salvan las especies presentes en los lugares donde se desarrollarán los proyectos, y se replantan en diferentes unidades de negocio con el fin de sacarles el mayor provecho y aportar al medioambiente. Por ejemplo, el diseño de la urbanización “Las Palmeras” en Piura se adecuó a la abundancia de árboles de la zona, permitiendo que las especies sigan vivas y en sus mismos lugares de crecimiento.

- Uso de especies nativas

La paleta de especies nativas ha sido cuidadosamente elegida para cada urbanización

en cada región del Perú, para cada distrito, e inclusive para cada sub zona con características bioclimáticas propias, con el propósito de reducir el consumo hídrico, insumos y mano de obra. Las especies elegidas son de muy bajo mantenimiento. Se dan prioridad a especies nativas y especies que se adaptan al lugar.

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

- Impulso de transporte sostenible.

En el Centro Empresarial Real se han implementado más de 240 estacionamientos de bicicletas en espacios comunes de los edificios y en los estacionamientos. Se han implementado igualmente zonas para scooters.

Con el fin de promover una movilidad sostenible y alternativa, se crearon descuentos y promociones para el uso de estos medios de transporte sostenibles. Debido a la pandemia, estos incentivos se han mantenido en stand by.

- Promoción de reciclaje.

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

- 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.

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

- Promoción del emprendimiento

Grupo Centenario es un promotor del emprendimiento y del desarrollo empresarial como un generador de prosperidad y puestos de trabajo. En este marco, se adquirieron y regalaron 3,450 libros “Perú: el País más Empresario del Mundo”, escrito por Rolando Arellano Cueva, con el fin de motivar al empresariado y a los emprendedores peruanos.

En varios de sus negocios, Grupo Centenario promueve el desarrollo de ferias de emprendimiento. A inicios del 2022, tres distintas ferias de emprendimiento se están llevando a cabo en la ciudad comercial Minka. También se llevaban a cabo ferias de emprendedores en las instalaciones del Centro Empresarial Real, esfuerzo que se puso en stand by durante la pandemia.

Grupo Centenario ha mantenido inversiones importantes aún en momentos retadores

de crisis. Por ejemplo, durante la pandemia, ha invertido en la compra de terrenos, obras de habilitación urbana y la transformación de tres torres de oficinas. Este compromiso con el crecimiento del Perú es relevante: el sector inmobiliario ha sido un motor clave para la recuperación de la economía y de los puestos de trabajo luego de la crisis desatada por la pandemia.

ODS 5. Igualdad de género.

- Equidad en el equipo

La plana gerencial de Grupo Centenario que reporta a la gerencia general está compuesta en 50% por líderes mujeres. En cuanto al equipo en su conjunto, al 31. 12.2021 el 43% de los colaboradores eran mujeres.

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

- Campaña de donación de sangre

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

- Donación y apoyo para Bomberos

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

Se han llevado a cabo acciones adicionales de apoyo al importante trabajo del cuerpo de Bomberos del Perú. Por ejemplo, con el fin de fomentar que cuenten con espacios de primer nivel para sus capacitaciones, simulaciones y preparación, se han ofrecido salas de reuniones espacios del Centro Empresarial Real entre el 2018 al 2020, y simulacros en los edificios de nuestro portafolio.

ODS 4. Educación de calidad

- Voluntariado corporativo

Grupo Centenario tiene un Programa de Voluntariado Corporativo llamado “Kallpachay” de Educación para el reforzamiento de clases escolares a estudiantes de primaria.

Compliance

En Grupo Centenario conocemos la importancia del *Compliance* para identificar, prevenir y gestionar riesgos normativos, operativos y legales en nuestras actividades diarias. Es por eso que en el 2021 se actualizó nuestro Código de Ética y Conducta, la Política Anticorrupción y Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, de la mano con los lineamientos de ética e integridad corporativa.

De igual manera, se aprobó el Manual del Modelo de Prevención del Delito (gestión antisoborno) y se actualizó el Manual de Gestión de Riesgos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

Por otro lado, en el 2021 obtuvimos la Certificación Antisoborno bajo el Modelo EXI, otorgado por "Empresarios por la Integridad", en base a una auditoría realizada por la firma SGS Perú, tercero independiente. Entre las fortalezas reconocidas por la auditora SGS se destacó: (i) la integración de controles del Modelo de Prevención del Delito y el Sistema de Prevención y Gestión de Riesgos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo; (ii) la sistematización de procesos y sustentos (Goldenbelt, OnBase, SAP, etc.); y (iii) el conocimiento de los colaboradores de los procesos de debida diligencia, políticas, manuales y demás procedimientos internos.

Asimismo, desde el 2020 venimos actualizando matrices de riesgos con la finalidad de prevenir y reducir significativamente riesgos legales, reputacionales y de infracciones en materia de Publicidad (Consumidor), Protección de Datos Personales, Libre Competencia, Modelo de Prevención (antisoborno) y de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

Como parte de los componentes de nuestros sistemas de *compliance*, en el 2021 hemos brindado 950 horas de entrenamiento y capacitación a todo el personal de Grupo Centenario y a proveedores clave, enfocado en el Modelo de Prevención del Delito, el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, Libre Competencia, integridad y fraude. Del mismo modo hemos realizado evaluaciones al personal para verificar el conocimiento y la aplicación de lo entrenado.

Información sobre el Cumplimiento de los Principios de Buen Gobierno Corporativo

Ver en documento aparte.

Reporte de Sostenibilidad Corporativa

Ver en documento aparte.