



UNIVERSIDAD
DE PIURA

REPOSITORIO INSTITUCIONAL
PIRHUA

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A - DIVISIÓN URBANIZACIONES

Carla Lazo-Guerra

Lima, octubre de 2016

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES

Programa Académico de Administración de Empresas

Lazo, C. (2016). *Inversiones Centenario S.A.A - División urbanizaciones* (Trabajo de investigación de bachiller en Administración de empresas). Universidad de Piura. Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales. Programa Académico de Administración de Empresa. Lima, Perú.



Esta obra está bajo una [licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivadas 2.5 Perú](#)

[Repositorio institucional PIRHUA – Universidad de Piura](#)

UNIVERSIDAD DE PIURA - CAMPUS LIMA
FACULTAD CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES
PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS



TRABAJO DE INVESTIGACIÓN
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A - DIVISION URBANIZACIONES

ALUMNA: CARLA LAZO GUERRA

Se presenta para optar por el grado de bachiller en Administración de Empresas

ASESOR: Eduardo Pellegrini Roggero

Lima, 25 de octubre de 2016

Indice

	Pág.
¿Quiénes Somos?	3
Visión	3
Misión	3
Valores	3
Ventaja Competitiva.....	4
Estrategia del negocio.....	4
Empresas relacionadas al Grupo Centenario.....	5
Proyectos Inversiones Centenario.....	6
División Urbanizaciones	
Estrategia y Modelo de negocio	6,7
Análisis del Entorno	7,8,9
Aplicación de las 5 fuerzas de Porter.....	9,10
Cadena de Valor.....	10,11
Conclusiones y Recomendaciones.....	12
Bibliografía.....	13
Anexos.....	14



Inversiones Centenario cuenta con más de 80 años de experiencia y trayectoria en los principales negocios inmobiliarios. Directamente o a través de sus subsidiarias desarrolla soluciones trascendentes en sus diferentes unidades de negocio: urbanizaciones, casas, departamentos, oficinas y centros comerciales.

Visión

Ser la mejor opción inmobiliaria, superando las expectativas de nuestros clientes y generando calidad para las ciudades.

Misión

Desarrollar para nuestros clientes soluciones inmobiliarias trascendentes, creadas por un grupo de personas enfocado en la excelencia.

Valores

Transparencia

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

Compromiso

Perseveramos y entregamos todo nuestro esfuerzo y profesionalismo en cada una de las actividades y tareas que asumimos.

Trabajo en equipo

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

Eficiencia

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

Enfoque al cliente

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

Ventaja Competitiva

El factor humano es lo que nos hace crecer como organización y nos diferencia del mercado. Es por ello, que por cuarta vez consecutiva nos encontramos en el Ranking del premio Great Place to work y en el 2015 figuramos nuevamente entre las 10 mejores empresas para trabajar, en el ranking de empresas entre 251 y 1000 colaboradores.

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.

Estrategia del negocio

La estrategia general del negocio es: Tener el portafolio Inmobiliario más diversificado del Perú, Basada en:

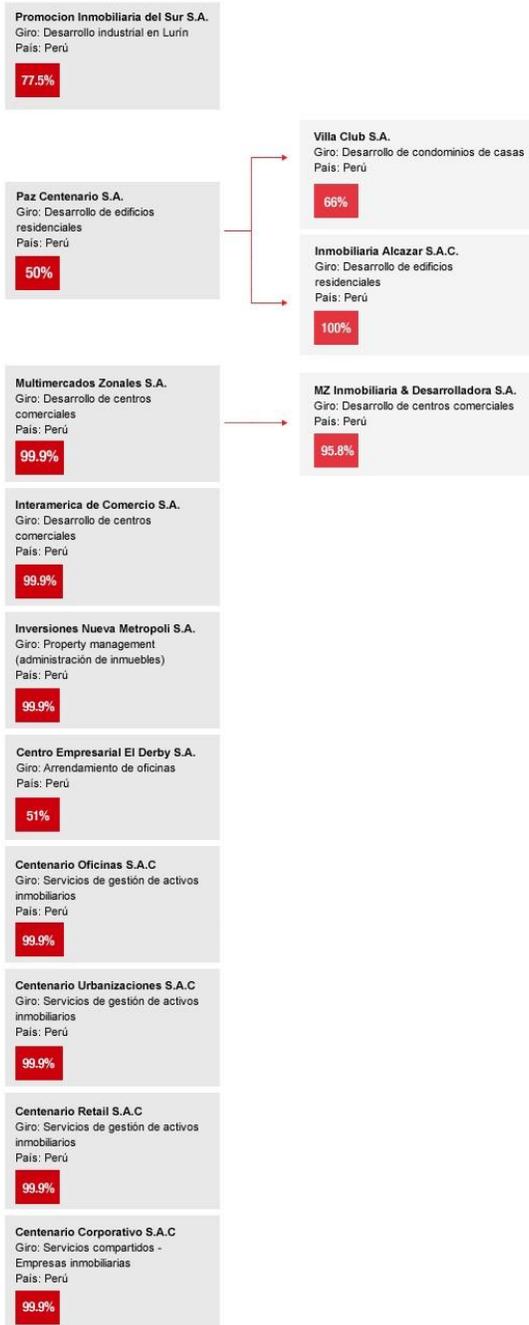
- Cercanía con el Cliente: que involucra un conocimiento del cliente, para responder a sus necesidades.
- Excelencia operacional: ya que se buscará ofrecer a nuestros clientes un producto confiable, a precio competitivo y disponible.
- Liderazgo de producto: buscaremos brindar a nuestros clientes un producto innovador, que aventaje a los posibles futuros productos de la competencia.

Empresas relacionadas Grupo Centenario



Inversiones Centenario S.A.A.

Giro: Urbanizaciones / Vivienda / Oficinas / Centros Comerciales / Lotes Industriales



Proyectos Inversiones Centenario

Lotes - Urbanizaciones

 Industrial

 Vivienda

 Oficinas

 Centros comerciales



División urbanizaciones

Estrategia y modelo de negocio

Urbanizaciones es una división de Inversiones Centenario, contempla Lotes en venta para vivienda con financiamiento directo, sin cuota inicial, con hasta 108 meses para pagar, con una tasa del 22% anual en moneda nacional. Incluye servicios de agua, desagüe, energía eléctrica, pistas, veredas, parques y todo lo necesario para que cumpla con el sueño de la casa propia.

En el año 2015 se logró un record en entregas de urbanizaciones: 8 en total ubicada en Piura, Chiclayo, Trujillo, Lima, Ica y Tacna. Estas urbanizaciones sumaron un total de 2,841 lotes entregados, que generaron ingresos por S/. 169 millones equivalentes al 73% del total de ingresos de esta división.

Los ingresos totales de la división de urbanizaciones fueron S/ 230 millones, similares a los ingresos registrados en el 2014. El EBITDA de este negocio fue de S/. 119 millones en comparación con los S/. 150 millones obtenidos en el año 2014.

Actualmente, nuestros 10 proyectos en ejecución están presentes en:

Ica: El Haras

Tacna: El Olivar

Piura: Las Palmeras

Chiclayo: Villa Los Sauces y Los Nogales

Trujillo: Altos del Valle

Carabayllo: Esmeralda, Valle Hermoso, Santa María y La Planicie

Este es un producto de la venta financiada de lotes de terreno, al cierre del 2015 nuestra cartera incluye cuentas por cobrar por aproximadamente S/. 294 millones. El título de propiedad es transferido solamente si la totalidad de las cuotas han sido canceladas. Gracias a la experiencia lograda a través de los años, esta cartera es manejada de manera eficiente. En el 2015, los ingresos financieros por venta de lotes a largo plazo fueron de S/. 43 millones y S/. 40 millones en el 2014.

Análisis del entorno

Entorno Macroeconómico

El sector vivienda crecería en 5% al cierre del año 2016.

Aspectos Político y Legal.

El cambio de gobierno genera incertidumbre en los habitantes, por lo que las decisiones de compra.

La recuperación recién se verá en el año 2017, después de casi 12 años del llamado 'boom inmobiliario'.

Reforma de AFP en el Perú, las entidades financieras otorgan créditos hipotecarios a los aportantes a fin de que puedan realizar una inversión en base a sus aportaciones.

Aspectos Económicos.

Economía Peruana creció 3.77% en el mes de Julio del presente año.

El MEF solicita reducción de Igv (A 17%) y extinción de deudas a Sunat.

Sector Vivienda y Construcción.

El sector construcción, aparentemente, renace de la mano de una leve recuperación de la inversión pública. En marzo, esta actividad económica creció 3.45%, siendo su segunda cifra positiva consecutiva este año, según cifras del INEI.

El sector inmobiliario se ha mantenido en una especie de estancamiento en los últimos meses en medio de una coyuntura electoral complicada, pero ahora el mercado debe enfrentar un proceso de encarecimiento del crédito, tanto del Fondo Mivivienda, como de la banca comercial.

Aspectos Demográficos y Socio culturales.

POBLACIÓN TOTAL, CRECIMIENTO INTERCENSAL, ANUAL Y TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL, 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2005 Y 2007

Año	Total	Incremento Intercensal	Incremento Anual	Tasa de Crecimiento Promedio Anual
1940	7,023,111			
		3,397,246	161,774	1.9
1961	10,420,357			
		3,701,207	336,473	2.8
1972	14,121,564			
		3,640,667	404,519	2.6
1981	17,762,231			
		4,877,212	406,434	2.0
1993	22,639,443			
		4,579,821	381,652	1.5
2005 a/	27,219,264			
		1,001,500	500,750	1.6
2007	28,220,764			

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - Censos Nacionales de Población y Vivienda, 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2005 y 2007.

La Competencia

Se han identificado cuatro principales competidores:

Los Portales

Menorca

El Pino

Urbania

Aplicación de las 5 fuerzas de Porter

- **Amenaza ante nuevos competidores**

Altas necesidades de capital para entrar en el negocio de la compra de grandes extensiones de tierra, lo que dificulta la entrada de nuevos competidores. Disminuye el nivel de amenaza.

Existe efecto experiencia que disminuye el nivel de amenaza.

- **Poder de la negociación de los proveedores**

Según el grado de concentración de los proveedores se puede afirmar que éste es bajo, ya que hay un elevado número de proveedores y el peso del sector está repartido. Esto supone un poder de negociación de los proveedores bajo.

- **Poder de negociación de los clientes**

- El número de clientes es reducido, lo que aumenta su poder de negociación.

- Elevada importancia del cliente individual. Esto hace aumentar el poder de negociación del cliente.

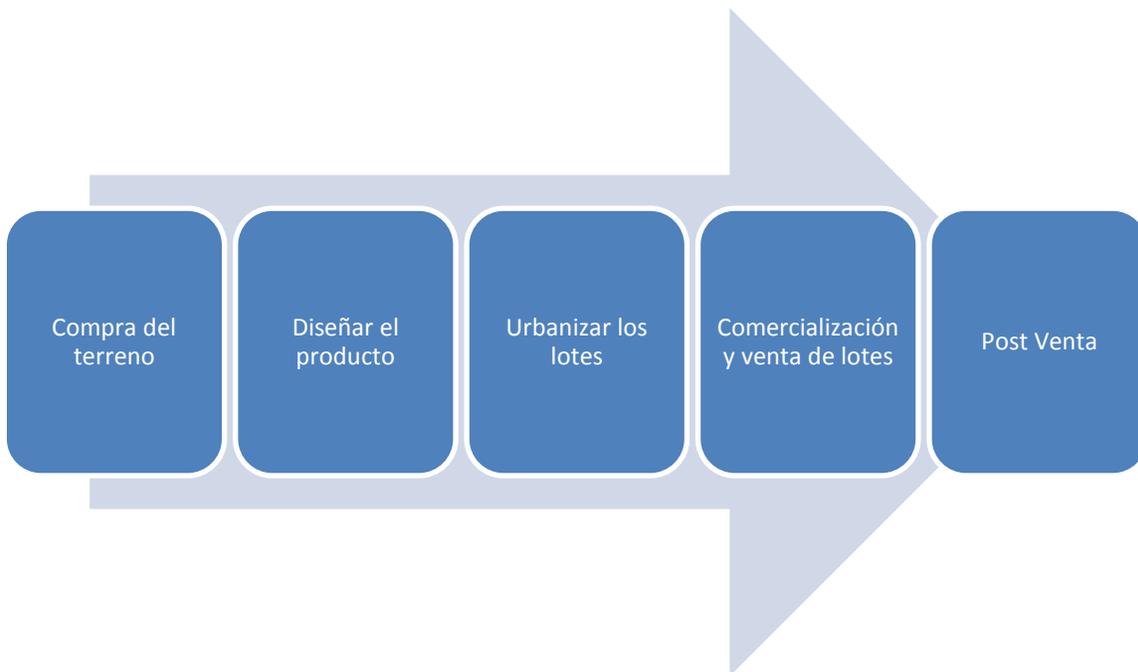
- **Amenaza de productos sustitutos**

La venta de lotes de personas que no pertenecen a una inmobiliaria, realizan ventas de lotes en muchos casos de manera informal.

- **Rivalidad entre los competidores**

Diferenciación del producto baja. Lo cual conlleva una elevada rivalidad. No hay grandes diferencias en cuanto a nivel de calidad y precio.

Cadena de Valor



1. Evaluación de alternativas y proceso de compra de extensiones de tierra.
2. El área de Operaciones elabora los planos de la urbanización y realiza el ingreso de los mismos a la municipalidad del distrito que pertenece.
3. El proceso de la urbanización de los lotes es una función a cargo del área de operaciones.
4. El área de operaciones envía al área de ventas la memoria descriptiva y los planos de la urbanización a comercializar.

5. El área de ventas en coordinación con el área de Marketing ofrecen los lotes de la urbanización.
6. Luego de que el cliente firma el contrato se ofrece el servicio post venta, que es manejado por un equipo de 15 personas.

Conclusiones y Recomendaciones

- Se deben optimizar los procesos, reduciendo los costos con la finalidad de hacerlo más accesible al segmento objetivo.
- Los principales riesgos son: Que el nivel de ingresos del público objetivo disminuya y no cuente con capacidad para el pago de la cuota o que la tasa de interés se eleve por encima de los niveles que la empresa financia a sus clientes en ambos casos se buscará aumentar el plazo y número de cuotas con la finalidad de determinar la cuota que el cliente pueda pagar.
- El área de Gestión Humana y la dirección deben seguir fomentando el buen clima organizacional, así como el desarrollo profesional y personal, tal como lo ha venido realizando hasta el momento.
- El Ebitda generado en el 2015 permitió cubrir los gastos financieros, lo cual mantiene la buena reputación crediticia de la empresa y hace rentable la actividad de la inmobiliaria.
- Con referencia al crecimiento demostrado en la data mostrada del INEI, recomendaría analizar nuevas plazas en aquellos lugares donde el crecimiento poblacional ha tenido mayor incremento.
- La división de urbanizaciones debe mantener un óptimo servicio al cliente, a fin de fidelizarlo y que este decida comprar uno o más terrenos y nos recomiende a sus referidos.

Bibliografía

INEI

Memoria Anual 2015.

Libro KOTLER, Philip; Dirección de Mercadotecnia

Anexos

Estados Financieros Inversiones Centenario S.A.A.

Análisis de resultados por unidad de negocio.

Memoria Anual 2015

Inversiones Centenario S.A.A.



ÍNDICE

PARTE I

- Centenario y sus negocios
- Urbanizaciones
- Oficinas
- Centros Comerciales
- Lotes Industriales
- Banco de Tierras
- Financiamiento
- Nuestro equipo
- Nuestros valores

PARTE II

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

PARTE III

- Dictamen sobre los Estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2015.

PARTE IV

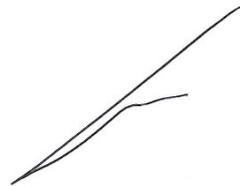
- Información sobre el cumplimiento de los principios de Buen Gobierno Corporativo.

Declaración de responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de **Inversiones Centenario S.A.A.** durante el año 2015. Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo a las normas del Código Civil.



Gonzalo Sarmiento Giove
Gerente General



Eduardo Carlos Castro-Mendivil Braschi
Gerente Central de Finanzas



Alejandro Govea del Valle
Contador General

San Isidro, 26 de febrero del 2016

PARTE I

Centenario y sus negocios durante el 2015

Durante el año 2015 Centenario ha continuado desarrollando su estrategia: tener el portafolio inmobiliario más diversificado del Perú tanto en negocios de venta como renta.

Nuestra división de urbanizaciones entregó al mercado 8 urbanizaciones nuevas, 6 de las cuales se encuentran en provincias, lo que ratifica nuestro objetivo de incrementar nuestra presencia en el interior del país, principalmente en la costa peruana. Durante el año 2015, esta división entregó en total 2,841 lotes, de los cuales 2,351 lotes fueron en urbanizaciones nuevas. La venta de estos lotes generaron ingresos por S/ 230 millones. En el año 2015, lanzamos nuestro primer en Tacna denominado "Urbanización El Olivar". Asimismo, lanzamos nuestro primer proyecto en Trujillo nombrado "Altos del Valle".

La división industrial, a través de nuestra marca Macrópolis, vendió 41 hectáreas durante el 2015 en Lurín, superando ampliamente el presupuesto del año. Durante el 2016, iniciaremos los trabajos para habilitar la primera etapa de nuestro parque industrial a desarrollarse sobre un terreno bruto de 980 hectáreas. Esta división generó ingresos por S/ 91 millones.

Nuestra división de oficinas inició la construcción del edificio Real 2 el cual estará ubicado en el Centro Empresarial Real. Esta torre tendrá aproximadamente un total de 12,786m² de área arrendable. Adicionalmente, el año 2015 fue el primer año completo de operación del edificio Real 8, inaugurado en Junio del 2014 con un total de 16,044m² de área arrendable. Nuestras oficinas en este edificio presentaron un 100% de ocupación durante el año 2015, lo que confirma nuestro liderazgo en la zona de San Isidro Golf. En total, nuestro portafolio de oficinas tiene aproximadamente 74,000m² de área arrendable.

Durante el año 2015 continuamos consolidando nuestra presencia en centros comerciales a través de los cinco malls que tenemos en el Perú con las marcas: "Minka" en Lima, "Plaza de la Luna" en Piura y "Plaza del Sol" en Piura, Ica y Huacho. Durante este año cerramos importantes contratos con nuevos operadores que mejorarán el mix de tiendas de estos complejos. Al cierre del año 2015 la división de centros comerciales tiene en total un área arrendable de 130,000m².

Continuando con el objetivo de diversificar nuestro portafolio de negocios de renta, durante el año 2015 Centenario inició actividades para crear una nueva división hotelera. Durante el año 2016 se iniciaría la construcción de nuestro primer hotel en la ciudad de Piura, en un terreno continuo a nuestro mall de Plaza de la Luna. Esta construcción permitirá mejorar el mix de nuestro mall en esta ciudad.

A finales del tercer trimestre del 2015, Centenario vendió las acciones que tenía en la empresa Hermes Transportes Blindados S.A., con el objetivo de continuar el proceso de desinversión en actividades no relacionadas con el sector inmobiliario.

Asimismo, en el mismo trimestre, Centenario realizó un aumento de capital emitiendo un total de 48 millones de acciones nuevas a un valor nominal de S/ 1.00 por acción y una prima de S/ 5.50 soles por acción. Nuestra empresa logró colocar exitosamente el 100% del capital emitido, es decir, S/ 312 millones, compuesto por S/ 48 millones de aumento en el capital social y S/ 264 millones de prima de capital. Esta operación reconfirma la confianza que nuestros accionistas tienen en nuestra empresa y en los planes que tiene la gerencia para el futuro. Los fondos se usarán para continuar el desarrollo de nuestro portafolio inmobiliario.

Los ingresos consolidados netos del mayor valor de la inversión inmobiliaria han sido mayores que en el 2014, lo que resulta positivo en un entorno con crecimiento económico internacional decreciente. Adicionalmente, la venta de las acciones de la empresa Hermes y el aumento de

capital nos permiten enfrentar el 2016 con una buena posición de liquidez y de esta manera aprovechar la oportunidad de consolidarnos aún más en el mercado inmobiliario.

Urbanizaciones

En el año 2015 se logró un nuevo record en entregas de urbanizaciones: 8 en total ubicadas en Piura, Chiclayo, Trujillo, Lima, Ica y Tacna. Estas urbanizaciones sumaron un total de 2,841 lotes entregados, que generaron ingresos por S/ 169 millones equivalentes al 73% del total de ingresos de esta división.

Los ingresos totales de la división urbanizaciones fueron S/ 230 millones, similares a los ingresos registrados en el 2014. El EBITDA de este negocio fue de S/ 119 millones en comparación con los S/ 150 millones obtenidos en el año 2014.

Actualmente, nuestros 10 proyectos en ejecución están presentes en:

- Ica: El Haras
- Tacna: El Olivar
- Piura: Las Palmeras
- Chiclayo: Villa Los Sauces y Los Nogales
- Trujillo: Altos del Valle
- Carabaylo: Esmeralda, Valle Hermoso, Santa María y La Planicie

Producto de la venta financiada de lotes de terreno, al cierre del 2015 nuestra cartera incluye cuentas por cobrar por aproximadamente S/ 294 millones. El título de propiedad es transferido solamente si la totalidad de las cuotas han sido canceladas. Gracias a la experiencia lograda a través de los años, esta cartera es manejada de manera eficiente. En el 2015, los ingresos financieros por venta de lotes a largo plazo fueron de S/ 43 millones y 40 millones en el 2014.

Oficinas

Durante el año 2015 se inició la construcción del nuevo edificio Real 2. Este edificio ha sido diseñado por el arquitecto francés Jean Nouvel galardonado con el premio Pritzker, considerado como el Nobel de la arquitectura. El edificio se ha desarrollado enfocándose en su trascendencia, con un diseño innovador destacando su fachada movable, sus 4 frentes de iluminación natural, áreas verdes, entre otros. Este edificio estará terminado durante la segunda mitad del año 2017 y tendrá aproximadamente un total de 12,786m² de área arrendable.

El área arrendable total de oficinas al cierre del 2015 fue aproximadamente de 74,000 m².

Los ingresos totales de la división de oficinas crecieron significativamente en comparación con los del 2014. El EBITDA en el 2015 fue de S/ 53 millones lo que significó un incremento de S/ 17 millones con respecto al año 2014. Este incremento se explica principalmente por las mejores rentas, la apreciación del dólar (los ingresos de oficinas son mayoritariamente en dólares) y por las rentas generadas por el nuevo edificio Real 8 (inaugurado en Junio del 2014).

Centenario invierte en sus edificios para mantenerlos en línea con los estándares internacionales, de manera que sean lo más eficientes posible, incluso a través de la certificación LEED (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental, por sus siglas en inglés). Al cierre del 2015 tenemos 2 edificios con certificación LEED Silver, el edificio Real 10 fue el primero en el Perú en obtener la certificación LEED Silver para edificios existentes que ya vienen operando, y en enero 2015 obtuvimos el certificado LEED Silver para el edificio Real 8, en la categoría Core and Shell (referido al diseño y construcción). Adicionalmente el edificio Real Seis cuenta con el techo verde más grande en el Perú, con una superficie de 1,200 m², y el edificio Real Once posee un jardín vertical con una superficie de 1,800 m².

Centros Comerciales

A partir del año 2015 iniciamos nuestro plan de renovación y ampliación de tiendas en nuestros centros comerciales.

En Minka a finales de año se inauguró la tienda Metro así como un nuevo boulevard frente a este hipermercado. En las tiendas menores del nuevo pasillo se han obtenido rentas equivalentes al triple de la renta promedio del centro comercial, lo cual muestra el potencial de rentas ante una mejor infraestructura.

En nuestro centro comercial de Plaza de La Luna en Piura se iniciaron las obras de construcción de Bodytech, Estilos y la remodelación del nuevo patio de comidas. En Plaza del Sol – Ica se reemplazó a algunos operadores para dar paso a marcas que son de cadenas de renombre. En Plaza del Sol Piura dada la coyuntura económica de menor crecimiento y la mayor competencia en la ciudad se buscó una mayor eficiencia de gastos y costos.

El portafolio de centros comercial fue adquirido por Centenario en junio del 2013, a esa fecha el área arrendable era 120,000m². Al día de hoy nuestros centros comerciales tienen en total 130,000m² de área arrendable, los cuales durante el 2015 generaron un EBITDA de S/ 15 millones.

En 2016, continuaremos con la renovación de Minka principalmente para ofrecer una mejor estancia a los visitantes de esta ciudad comercial. Además, seguiremos avanzando con el diseño arquitectónico y los estudios técnicos para la remodelación del Centro Comercial Camino Real ubicado en San Isidro.

Lotes Industriales

Centenario posee el 77.5% de uno de los banco de tierras industriales más grandes del Perú, a través de Prinsur S.A. Estos inmuebles se encuentran estratégicamente ubicados en el distrito de Lurín (al sur de Lima) y comprenden un total de 980 hectáreas. Asimismo, se cuenta con zonificación industrial aprobada por la Municipalidad de Lima desde setiembre del 2014.

Centenario utilizará estos inmuebles para generar negocios de venta y renta industrial mediante el desarrollo de una ciudad industrial bajo la marca Macrópolis. Con el objetivo de aportar a la calidad de vida de las personas que trabajen en ella, el diseño de Macrópolis cuenta con áreas libres, accesos controlados y espacios reservados para el desarrollo futuro de comercio y servicios.

En el año 2015, los ingresos totales fueron S/ 91 millones, y al cierre del año se ha vendido más del 60% de la primera etapa de la ciudad industrial a empresas de diferentes rubros: logístico, retail, químicos, pinturas, entre otros.

Banco de Tierras

Al cierre del 2015, Centenario cuenta con S/ 3,8 mil millones de activos totales, de los cuales aproximadamente el 64% (S/ 2,4 mil millones) corresponde a inversiones inmobiliarias. Del total de estas últimas, S/ 1,1 mil millones son activos inmobiliarios no operativos que conforman nuestra reserva territorial.

Nuestro banco de tierras es la base principal para el desarrollo de nuestros planes de expansión futuros, los que nos permitirán incrementar en los siguientes años el total de área arrendable en nuestra división de oficinas y centros comerciales, así como aumentar el número de lotes de habilitación urbana e industriales entregados anualmente.

Durante los próximos años nuestros esfuerzos estarán concentrados principalmente en generar valor sobre nuestro actual portafolio de activos inmobiliarios no operativos.

Estado consolidado de situación financiera auditado

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

	2015	2014
	S/(000)	S/(000)
Activo		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	89,206	66,277
Depósitos a plazos con más de tres meses de vencimiento	255,975	7,801
Inversiones financieras a valor razonable con cambio en resultados	178,500	38,857
Cuentas por cobrar comerciales, neto	154,693	111,704
Otras cuentas por cobrar	32,395	22,085
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	28,542	-
Inventarios, neto	190,568	164,351
Gastos pagados por anticipado	2,423	1,868
Total activo corriente	932,302	412,943
Activo no corriente		
Cuentas por cobrar comerciales, neto	231,651	190,722
Otras cuentas por cobrar	39,479	29,275
Inversiones financieras disponibles para la venta	4,584	272,450
Inversiones en asociadas y negocios en conjunto	134,151	136,018
Propiedades de inversión	2,457,505	2,327,376
Propiedades y equipo, neto	30,102	29,662
Activos intangibles, neto	7,036	3,443
Total activo no corriente	2,904,508	2,988,946
Total activo	3,836,810	3,401,889

Estado consolidado de situación financiera auditado (continuación)

	2015	2014
	S/(000)	S/(000)
Pasivo y patrimonio neto		
Pasivo corriente		
Obligaciones financieras	294,087	257,842
Cuentas por pagar comerciales	46,825	43,908
Cuentas por pagar a relacionadas	1,143	-
Pasivo por impuesto a las ganancias	59,455	25,524
Otras cuentas por pagar	65,690	68,266
	467,200	395,540
Pasivo no corriente		
Obligaciones financieras	887,694	1,018,247
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	474,614	498,020
Otras cuentas por pagar a largo plazo	1,847	2,805
	1,364,155	1,519,072
Total pasivo	1,831,355	1,914,612
Patrimonio neto		
Capital emitido	247,999	200,000
Capital adicional	263,994	-
Otras reservas de capital	40,055	40,055
Otras reservas de patrimonio	649	101,310
Resultados acumulados	1,308,671	1,005,560
	1,861,368	1,346,925
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la controladora	1,861,368	1,346,925
Patrimonio no controlante	144,087	140,352
	2,005,455	1,487,277
Total patrimonio neto	2,005,455	1,487,277
Total pasivo y patrimonio neto	3,836,810	3,401,889

Estado consolidado de resultados integrales auditado

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

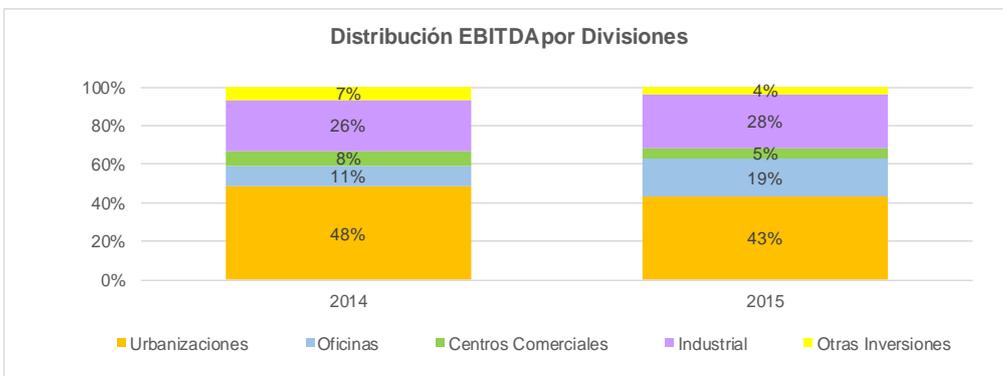
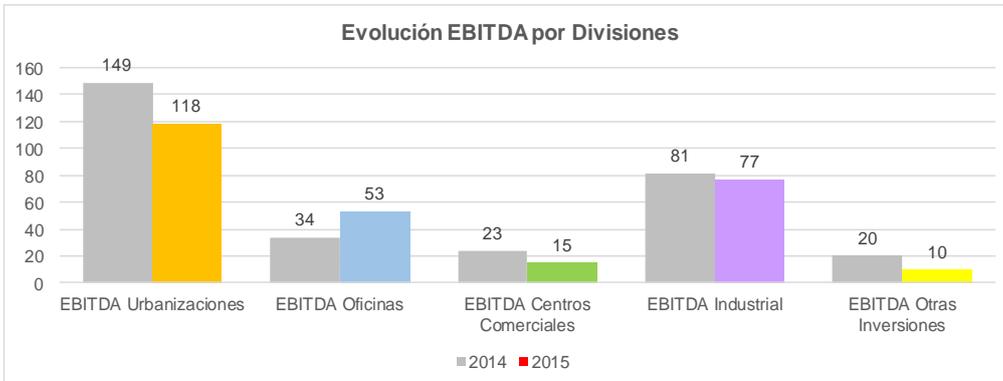
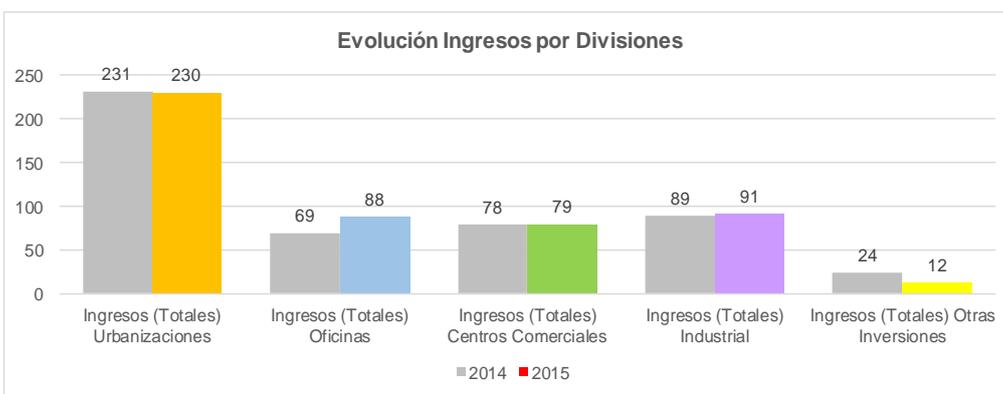
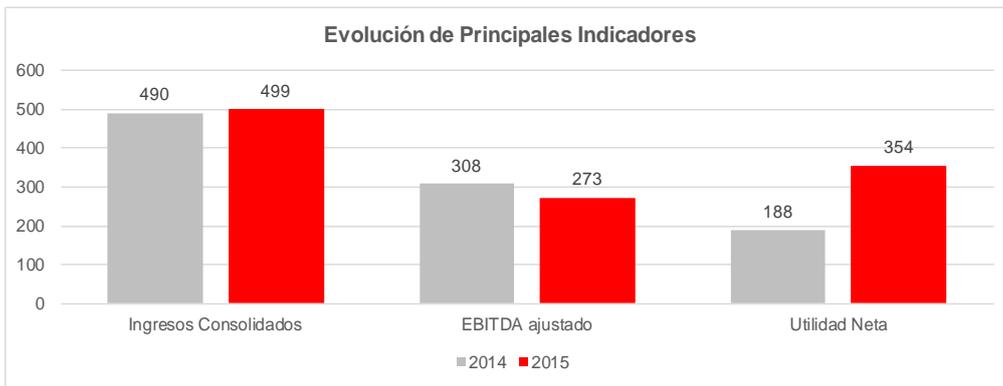
Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

	2015	2014
	S/(000)	S/(000)
Ingresos por venta de terrenos	320,653	319,451
Costo de venta de terrenos	-166,753	-157,557
Margen por venta de terrenos	153,900	161,894
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	104,779	69,008
Ingreso por arrendamiento de centros comerciales	62,015	69,832
Costo por arrendamiento de inmuebles y centros comerciales	-68,328	-38,281
Margen por arrendamiento	98,466	100,559
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	186,644	165,930
Margen del negocio inmobiliario	439,010	428,383
Ingresos y gastos operativos		
Gastos de administración	-57,751	-70,999
Gastos de ventas	-34,016	-32,335
Otros ingresos operativos	20,519	21,836
Otros gastos operativos	-13,838	-17,254
Total gastos operativos	-85,086	-98,752
Utilidad operativa	353,924	329,631
Otros ingresos y gastos financieros		
Dividendos de inversiones financieras disponibles	18,123	17,076
Participación en los resultados de asociadas	-5,915	9,161
Utilidad por venta de inversiones financieras disponibles	242,331	-
Ingresos financieros	46,938	47,087
Gastos financieros	-69,230	-60,961
Diferencia en cambio, neta	-98,725	-72,216
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	487,446	269,778
Impuesto a las ganancias	-117,124	-45,157
Utilidad neta	370,322	224,621

Estado consolidado de resultados integrales auditado

	2015	2014
	S/(000)	S/(000)
Utilidad neta	370,322	224,621
Utilidad neta atribuible a:		
Controladores de la Compañía	354,429	188,162
Participación no controlante	15,893	36,459
	<u>370,322</u>	<u>224,621</u>
Número de acciones en circulación (en unidades)	247,999,000	200,000,000
Utilidad por acción básica y diluida (en soles)	<u>1.493</u>	<u>1.124</u>

Análisis de resultados por unidades de negocio



Financiamiento

La deuda financiera está distribuida entre nueve bancos locales y extranjeros. La duración promedio de nuestra deuda es de 4.3 años.

La deuda financiera consolidada se encuentra respaldada ampliamente con activos por más de S/ 3,8 mil millones.

El EBITDA ajustado generado en 2015 (S/ 273 millones) permitió una adecuada cobertura de los gastos financieros (S/ 69 millones) con un índice que ascendió a 3.96 veces.

Principales indicadores (2013–2015)

	2015	2014	2013	2012
Índices de liquidez				
Prueba corriente	2.00	1.04	0.36	1.01
Prueba ácida	1.58	0.62	0.14	0.27
Índices de Gestión				
Margen bruto	0.52	0.57	0.53	0.61
Margen operativo	0.73	0.72	0.86	1.01
Índices de solvencia				
Endeudamiento patrimonial	0.73	1.05	1.08	0.51
Deuda Financiera / Total Activos	0.31	0.38	0.36	0.22
Índice de Rentabilidad				
Rentabilidad neta sobre patrimonio	0.19	0.14	0.18	0.21
Rentabilidad sobre ingresos	0.73	0.41	0.66	0.86

Nuestro equipo

En Centenario estamos convencidos de que el factor humano es lo que nos hace crecer como organización y nos diferencia en el mercado. Es por ello que por cuarta vez consecutiva nos encontramos en el ranking del premio “Great Place to Work”, y en el 2015 figuramos nuevamente entre las diez mejores empresas para trabajar en el Ranking de Empresas entre 251 y 1,000 colaboradores.

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

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

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

Al 31 de diciembre del 2015, Inversiones Centenario S.A.A. contaba con 278 colaboradores.

	2015	2014
Gerentes	9	9
Colaboradores	269	273
Total	278	282

Visión

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

Nuestros valores

Transparencia

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

Compromiso

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

Trabajo en equipo

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

Eficiencia

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

Enfoque al cliente

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

PARTE II

Nuestra Empresa

Datos de Interés:

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

Objeto Social

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

Procesos de Reorganización Societaria

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

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

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

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

Estructura de la Propiedad

El capital social creado, suscrito y pagado, al final del ejercicio 2015, asciende a S/ 247'998,947, representado por 247'998,947 de acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas.

El 55.7% de la empresa pertenece a 2,319 accionistas, cada uno con menos del 5% del capital social. El principal accionista, Credicorp Ltd. posee el 15.691% del accionariado. Las acciones están distribuidas como se muestra en la siguiente tabla:

Accionista	Grupo económico	%	Nacionalidad
Credicorp Ltd.	38,912,671	15.691	Bermudeña
Atlantic Security Bank	21,367,767	8.616	Caimanés
Rímac Internacional Cía. de Seguros	18,073,242	7.288	Peruana
Grupo Piurano de Inversiones S.A.	17,570,266	7.085	Peruana
Inversiones Breca S.A.	14,169,751	5.714	Peruana
Otros 2319 accionistas	137,905,250	55.607	---
TOTAL		100.00	

Al 31 de diciembre del 2015, la composición accionaria con derecho a voto era la siguiente:

Tenencia	Nº de Accionistas	%
Menor al 1%	2,305	11.58
Entre 1% y 5%	14	44.03
Entre 5% y 10%	4	28.70
Mayor al 10%	1	15.69
TOTAL	2,324	100.00

Valores Emitidos

Acciones comunes de Inversiones Centenario S.A.A.

Las acciones representativas del capital social de la empresa se negocian en rueda de bolsa desde el 22 de julio de 1992, luego de que la Conasev (ahora Superintendencia del Mercado de Valores) autorizara su inscripción en la Bolsa de Valores de Lima. Durante el 2015 se negociaron 7'851,662 acciones en 191 operaciones con una frecuencia de negociación del 27.02%.

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 2015, ésta se desarrolló como se muestra en el siguiente cuadro:

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2015				Precio Promedio S/
			Apertura S/	Cierre S/	Máxima S/	Mínima S/	
PEP728001004	INVCENC1	2015-01	6.85	6.70	6.85	6.61	6.74
PEP728001004	INVCENC1	2015-02	6.60	6.40	6.60	6.40	6.49
PEP728001004	INVCENC1	2015-03	6.40	6.40	6.40	6.40	6.40
PEP728001004	INVCENC1	2015-04	6.40	6.51	6.51	6.40	6.41
PEP728001004	INVCENC1	2015-05	6.51	6.65	6.65	6.45	6.65
PEP728001004	INVCENC1	2015-06	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52
PEP728001004	INVCENC1	2015-07	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52
PEP728001004	INVCENC1	2015-08	6.31	6.31	6.31	6.10	6.18
PEP728001004	INVCENC1	2015-09	6.35	6.31	6.40	6.31	6.37
PEP728001004	INVCENC1	2015-10	6.20	6.20	6.20	6.20	6.20
PEP728001004	INVCENC1	2015-11	6.10	5.75	6.10	5.75	5.76
PEP728001004	INVCENC1	2015-12	5.74	5.60	5.75	5.60	5.69

Relación Económica con otras Empresas

A lo largo de los años la Compañía se ha asociado con diferentes empresas mediante la creación sociedades vehículo y un contrato de Asociación en Participación con la finalidad de desarrollar diversos proyectos vinculados a la actividad inmobiliaria:

Asociación o empresas	Socios	Participación Inversiones Centenario S.A.A.	Inicio y Objetivos
Centro Empresarial El Derby S.A.	Frontiers Industries Group Ltd.	51%	2007. Desarrollo del proyecto inmobiliario Centro de Negocios Cronos en el distrito de Surco.
Paz Centenario S.A.	Inversiones Paz Perú SpA	50%	2008. Desarrollo de proyectos de viviendas verticales en distintos distritos de Lima.
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	Proyectos Inmobiliarios Consultores S.A.C.	77.5%	1997. Ejecución progresiva de un proyecto de desarrollo urbano en el distrito de Lurín.
Inversiones Real Once S.A.	Negocios e Inmuebles S.A. Los Portales S.A.	28.5%	1996. Desarrollo del edificio de estacionamientos Real Once ubicado en el Centro Empresarial Real en el distrito de San Isidro. Hasta el 30/04/2012 este negocio se desarrolló a través de una Asociación en Participación.
MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	Fondo en Inversión en Bienes Raíces Larraín Vial – Colliers	4.9%	2013. Asociante en un contrato de Asociación en Participación destinado al desarrollo y gestión de un centro comercial en las ciudades de Huacho y Piura.

Asimismo mantiene inversiones en las siguientes empresas:

Empresa	Actividad	Participación Inversiones Centenario S.A.A.
Enotria S.A.	Actividades de impresión	48%
Cía. Universal Textil S.A.	Fabricación de textiles	5.63%

Vínculos con el Estado

La Compañía viene desarrollando proyectos de infraestructura social bajo el esquema de Obras por Impuestos, en asociación con el Banco de Crédito del Perú y el Gobierno Regional de Junín a efectos de construir, mejorar y/o ampliar escuelas en diversos distritos de dicha región.

Asimismo, en su condición de sociedad anónima abierta, se encuentra bajo supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). De igual manera, presenta información ante dicha entidad y la Bolsa de Valores de Lima por tener sus acciones inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores administrado por la SMV. Adicionalmente, en su calidad de empresa inmobiliaria y de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo, la compañía reporta estos temas a la Dirección de la Unidad de Inteligencia Financiera, que actualmente se encuentra bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Procesos Legales

Dentro del curso normal de sus operaciones, Inversiones Centenario S.A.A. se ha constituido en parte de ciertos procesos legales referidos principalmente a la interposición de acciones judiciales contra adquirentes de terrenos que mantienen obligaciones pendientes de pago y formalización de transferencias de inmuebles. Asimismo, en el ámbito tributario se está dirimiendo a nivel municipal la clasificación de algunos inmuebles a efectos de determinar correctamente el impuesto predial a pagar; cabe resaltar que a la fecha ya se ha obtenido pronunciamientos del Tribunal Fiscal en términos favorables a la posición legal asumida por la empresa. Además, en el Tribunal Fiscal se está revisando el recurso de apelación presentado por la empresa frente al reparo efectuado por la SUNAT respecto a la utilización del resultado por la diferencia en cambio en el cálculo del coeficiente para los pagos a cuenta del impuesto a la renta correspondientes al ejercicio 2010. Cabe destacar en relación a este último caso, que el Tribunal Fiscal ha emitido recientemente un pronunciamiento de observancia obligatoria acogiendo los argumentos legales de nuestra defensa por lo que se espera un pronunciamiento favorable respecto de nuestra impugnación.

La Compañía considera que ninguno de estos procesos en los que es parte puede afectarla significativamente respecto a su nivel de activos, ni tener un impacto trascendente sobre los resultados de sus operaciones y su posición financiera.

Grupo Económico

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

Inversiones Centenario S.A.A. es la principal empresa del grupo económico Centenario, conformado también, al 31 de diciembre de 2015, por las siguientes subsidiarias:

Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (Prinsur)

Su objeto es la compra, venta, permuta, usufructo, arrendamiento, subarrendamiento o cualquier otro acto jurídico referido a toda clase de inmuebles. Puede desarrollar dichas actividades respecto de sus propios proyectos de construcción o actuando como corredora. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa del 77.5%. N° de acciones (valor nominal S/ 1.00): 12'272,779.

Centro Empresarial El Derby S.A.

Realiza inversiones en bienes muebles e inmuebles, así como actividades relacionadas. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa de 51%. N° de acciones (valor nominal S/ 1.00): 16'146,451.

Paz Centenario S.A.

Su objeto es la promoción, gestión y desarrollo de edificios de departamentos para vivienda. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa de 50%. N° de acciones (valor nominal S/ 1.00): 99'497,833.

Villa Club S.A.

Su actividad principal es el desarrollo de viviendas en extensión (casas) con destino habitacional, tales como condominios, clubes de viviendas, complejos habitacionales y cualquier otro similar, así como de ciudades satélites que agrupan viviendas en extensión e infraestructura urbana complementaria. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación indirecta de 33.33% a través de su subsidiaria Paz Centenario S.A. N° de acciones (valor nominal S/ 1.00): 61'166,203.

Inversiones Nueva Metrópoli S.A.

Tiene como objeto social la administración de inmuebles propios o de terceros y el ofrecimiento de servicios de corretaje, gerencia, contables, tributarios, de cómputo, asistencia técnica, administrativa, financiera y legal. Actualmente administra los edificios de oficinas del Centro Empresarial Real, Centro Camino Real y Centro de Negocios Cronos. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa del 99.99%. N° de acciones (valor nominal S/ 1.00): 122,157.

Multimercados Zonales S.A.

Tiene como objeto social el arrendamiento de locales destinados a un centro de abastos modelo, el mismo que será operado por comerciantes mayoristas y minoristas en Lima y el Callao o en general en cualquier lugar del país. Puede también dedicarse al desarrollo de centros comerciales, desde su edificación hasta su puesta en marcha o gestión integral, lo que comprenderá la administración directa o indirecta, la asesoría y la operación de locales comerciales. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa del 99.999% e indirecta del 0.001%. N° de acciones (valor nominal S/ 1.00): 242'213,404.

MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.

Tiene como propósito exclusivo el dedicarse a la construcción, desarrollo y operación de centros comerciales en asociación en participación con el Fondo en Inversión en Bienes Raíces Larraín Vial – Colliers. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa del 4.20% e indirecta del 95.80%. N° de acciones (valor nominal S/ 1.00): 81'340,430.

Interamérica de Comercio S.A.

Puede dedicarse al desarrollo de centros comerciales, desde su edificación hasta su puesta en marcha, o a la gestión integral de los mismos y a la operación de locales comerciales. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa del 99.999996% e indirecta de 0.000004%. N° de acciones (valor nominal S/ 1.00): 27'803,094.

Centenario Oficinas S.A.C.

Su actividad principal es la gestión integral de los activos inmobiliarios de las empresas del Grupo relacionadas al negocio de renta inmobiliaria. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa del 99.9999%. N° de acciones (valor nominal S/ 1.00): 1'000,000.

Centenario Urbanizaciones S.A.C.

Se especializa en la gestión integral de los activos inmobiliarios de las empresas del Grupo relacionadas al negocio de desarrollo urbano y lotes industriales. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa del 99.9999%. N° de acciones (valor nominal S/ 1.00): 1'000,000.

Centenario Retail S.A.C.

Empresa enfocada en la gestión integral de los activos inmobiliarios de las empresas del Grupo relacionadas al negocio de centros comerciales. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa del 99.9999%. N° de acciones (valor nominal S/ 1.00): 1'000,000.

Centenario Corporativo S.A.C.

Se dedica a la prestación de servicios de soporte administrativo a las diversas empresas conformantes del Grupo Centenario. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa del 99.9999%. N° de acciones (valor nominal S/ 1.00): 1'000,000.

Cosmosan Anstalt

Su objeto es realizar inversiones y administrar toda clase de bienes, poseer acciones o toda clase de derechos, al efectuar negocios afines. Sociedad constituida en Liechtenstein. Inversiones Centenario S.A.A. tiene una participación directa del 100%.

Organización

Directorio

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

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

Juan Carlos Verme Giannoni

Empresario. Director de Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú, Grupo Crédito S.A., Cerámica Lima S.A., Corporación Cerámica S.A., entre otras. Es Director de la Sociedad desde el año 1990.

Dionisio Romero Paoletti

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

Edgardo Arboccó Valderrama

Administrador de empresas. Director del BBVA Banco Continental y de Rímac Seguros y Reaseguros. Es Director de la Sociedad desde el año 2003.

Walter Bayly Llona

Administrador de empresas por la Universidad del Pacífico, Maestría en Ciencias Administrativas con mención en Finanzas por el Arthur D. Little Management Education Institute (Cambridge, Boston). Gerente General de Credicorp Ltd. y del Banco de Crédito del Perú. Presidente del Directorio de Prima AFP, Mibanco y Credicorp Capital. Miembro del Directorio de El Pacífico Peruano Suiza Cia de Seguros y Reaseguros, El Pacífico Vida Cía. de Seguros y Reasguros, Pacífico Entidad Prestadora de Salud, Banco de Crédito de Bolivia, Atlantic Security Bank Panamá, Fondo de Seguros de Depósitos, Instituto Internacional de Finanzas (IIF) y Peruvian-American Association; así como Miembro del Consejo de Asesores de la Universidad del Pacífico y de la Sucursal Peruana de la Universidad Tecnológica de Monterrey. Es Director de la Sociedad desde el año 2012.

Roberto Enrique Dañino Zapata

Abogado por las escuelas de Derecho de la Universidad de Harvard y de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Ha sido Presidente del Consejo de Ministros y Embajador del Perú en Estados Unidos, así como Senior Vice President y General Counsel del Banco Mundial. También ha sido Socio y Presidente del Latin American Practice en Wilmer Cutler & Pickering, Washington D.C. (ahora Wilmer Hale). En la actualidad es Vicepresidente del

Directorio de Hochschild Mining plc, y Cementos Pacasmayo; Presidente de Fosfatos del Pacífico; Director Independiente de Results for Development y ACCION International. Es miembro de los Consejos Asesores Internacionales de Goldman Sachs, UBER Technologies y Open Society Foundations.

Fernando Fort Marie

Abogado. Socio fundador del Estudio Fort, Bertorini, Godoy & Pollari Abogados S.A.; Miembro del Directorio de Hermes Transportes Blindados S.A. Director de Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú; Empresa de Distribución Eléctrica de Lima Norte - Edelnor S.A.A., y de Motores Diesel Andinos S.A. (Modasa). Es Director de la Sociedad desde el año 1986.

Tulio Ghío Massa

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

Ariel Magendzo Weinberger

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

José Antonio Onrubia Holder

Administrador de empresas. Director de Alicorp S.A.A., Industria Textil Piura S.A., Ransa Comercial S. A., El Pacífico Peruano Suiza Cía. de Seguros y Reaseguros S.A., El Pacífico Vida Compañía de Seguros y Reaseguros, Compañía Universal Textil S.A., así como de diversas empresas de los sectores comercial y de servicios. Es Director de la Sociedad desde el año 2003.

Martín Pérez Monteverde

Administrador de empresas por la Universidad del Pacífico. Ha sido congresista de la República y Ministro de Comercio Exterior y Turismo. Actualmente es Presidente de la Confederación Nacional de Instituciones Empresariales Privadas - CONFIEP y director de diversas empresas financieras e inmobiliarias, como Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú (suplente) y Sigma SAFI. Es Director de la Sociedad desde el año 2012.

Luis Romero Belismelis

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

Gerencia

Bajo la nueva estructura del Grupo Centenario, la plana Gerencial se encuentra conformada de la siguiente manera:

Nombre	Cargo	Ingreso al Grupo	Empresa del Grupo
Gonzalo Sarmiento Giove	Gerente General	1997	Inversiones Centenario S.A.A.
Carlos Montero Urbina	Gerente de la División Desarrollo Urbano	1998	Centenario Urbanizaciones S.A.C.
Alfonso Ruiz Larrabure	Gerente de la División Renta Inmobiliaria	2008	Centenario Oficinas S.A.C.
Pedro José Sevilla Almeida	Gerente de la División Centros Comerciales	2013	Centenario Retail S.A.C.
Eduardo Castro-Mendivil Braschi	Gerente Central de Finanzas	2012	Centenario Corporativo S.A.C.
Rodrigo Arróspide Benavides	Gerente Central Inmobiliario	2000	Centenario Corporativo S.A.C.
Sandra Paola de Almeida del Solar	Gerente Corporativo de Gestión Humana	2009	Centenario Corporativo S.A.C.
María Fernanda Rabines de Zaldivar	Gerente Corporativo de Marketing	2013	Centenario Corporativo S.A.C.
Barbara Galbis Urrecha	Gerente Corporativo de Operaciones	2013	Centenario Corporativo S.A.C.

Gonzalo Sarmiento Giove

Administrador por la Universidad de Lima, Máster en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico. Scholarship in General Management en Kellogg Management School. Anteriormente trabajó en Ransa Comercial S.A., en las divisiones Frío Ransa y Naviera Santa Sofía.

Carlos Montero Urbina

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

Alfonso Ruiz Larrabure

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

Pedro José Sevilla Almeida

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

Eduardo Castro-Mendivil Braschi

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

Rodrigo Arróspide Benavides

Licenciado en Economía por la Universidad de Lima, Máster en Administración por el Tecnológico de Monterrey, con especialidad en Estrategia y Política Empresarial. Previamente en la empresa ha desarrollado funciones de Subgerente Comercial, Gerente de Planeamiento y Gerente de Desarrollo.

Sandra Paola de Almeida del Solar

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

María Fernanda Rabines De Zaldívar

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

Bárbara Galbis Urrecha

Arquitecto Técnico por la Universidad Politécnica de Madrid. Trabajó en las empresas Constructoras Dragados y Arpada. Los últimos 12 años laboró en la multinacional Bovis Lend Lease.

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 separados de la empresa de 2015, asciende al 0.4%.

Aplicación de utilidades del ejercicio 2015 y resultados acumulados hasta el 31 de diciembre del 2014 de Inversiones Centenario S.A.A. separado

De la utilidad neta del ejercicio 2015, ascendente a S/ 285'824,700, la suma de S/ 9'544,785 (considerando como tope sólo el 20% del Capital Social sin incluir la Prima de Capital) conforme a ley, debe ser destinada a incrementar la reserva legal. El saldo ascendente a S/ 276'279,915 corresponde a utilidades de libre disposición.

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

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

Considerando, las últimas modificaciones tributarias referidas al impuesto a la renta respecto a los dividendos y que la Sociedad cuenta con resultados acumulados obtenidos hasta el 31 de diciembre de 2014, resulta conveniente aprobar la siguiente aplicación de la utilidad neta del ejercicio 2015, así como, de los resultados acumulados hasta el 31 de diciembre de 2014:

Aplicación de la utilidad neta del ejercicio 2015:

	S/
A reserva legal	9'544,785
A resultados acumuladas	276'279,915
Total utilidad neta del ejercicio	285'824,700

Aplicación de los resultados acumulados hasta el 31 de diciembre de 2014:

Distribución de un dividendo en efectivo de S/ 49'599,790, equivalente a S/ 0.20 por acción emitida, con cargo a resultados acumulados obtenidas hasta el 31 de diciembre de 2014.

Luego de la propuesta de aplicación de utilidades correspondiente al ejercicio 2015 y distribución de dividendos con cargo a resultados acumulados hasta el 31 de diciembre de 2014, el patrimonio neto de la Sociedad, quedaría conformado como sigue:

	S/
Capital Social	247,998,947
Prima de Capital	263,994,209
Reserva legal	49,599,789
Otras reservas	648,454
Resultados acumulados	859,580,318
Total Patrimonio	1, 421,821,717

PARTE III

Estados Financieros Auditados

Información adicional

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

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

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

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

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

PARTE IV

Información sobre el cumplimiento de los principios de Buen Gobierno Corporativo

Ver en documento aparte.