

**PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE  
(Bloque 4)**

**entre**

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.  
(como transferente)**

**y**

**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.  
(como receptora)**

Lima, 17 de febrero de 2021.

## **PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE**

Conste por el presente documento el Proyecto de Reorganización Simple elaborado conjuntamente por las Gerencias de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. (“ICSAA”), quien actuaría como sociedad transferente del bloque patrimonial, y de CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C. (“CRI”, y conjuntamente con ICSAA las “Sociedades Participantes”), quien actuaría como sociedad receptora de dicho bloque patrimonial; el cual se formula en los términos siguientes:

### **1. INTRODUCCIÓN**

El presente proyecto de reorganización simple (el “Proyecto”) ha sido elaborado en forma coordinada por las administraciones de ICSAA y de CRI, con el objeto de presentar al Directorio de ICSAA, y posteriormente a las Juntas Generales de Accionistas de ICSAA y de CRI, una propuesta de reorganización que permita generar eficiencias favorables para ambas Sociedades Participantes.

### **2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES**

#### **2.1. ICSAA**

ICSAA es una sociedad anónima abierta con Registro Único de Contribuyente No. 20101045995 e inscrita en la Partida Electrónica No. 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. Su objeto social 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. El objeto social es de duración indeterminada.

Las oficinas principales de ICSAA se encuentran en Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

ICSAA cuenta con un capital social inscrito ascendente a la suma de S/ 577'245,314.00, representado por 577'245,314 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas.

La composición accionaria de ICSAA a la fecha del Proyecto es la siguiente:

<b>INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.</b>		
<b>Accionista</b>	<b>No. de Acciones</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
CREDICORP LTD.	90'574,003	15.69%
BRECA INMOBILIARIA S.A.C.	79'842,338	13.83%
INVERSIONES PIURANAS S.A.	45'560,965	7.89%
GRUPO PIURANO DE INVERSIONES S.A.	35'140,532	6.09%
PENNSYLVANIA CORP.	28'234,613	4.89%
MOUNT SCHIEHALLION OVERSEAS LIMITED	27'728,562	4.80%
GOOD RATE CORPORATION	25'603,985	4.44%
VERME GIANNONI JUAN CARLOS	25'194,669	4.36%
HELGUERO ROMERO ROSALINA MARIA A	23'198,494	4.02%
OTROS	196'167,153	33.99%
<b>TOTAL</b>	<b>577'245,314</b>	<b>100%</b>

ICSAA es la sociedad matriz de CRI y de otras empresas que conforman el “Grupo Centenario”, tal como éste ha sido informado a la Superintendencia del Mercado de Valores y sus acciones se encuentran listadas en la Bolsa de Valores de Lima. Puede accederse a mayor información de ICSAA a través del portal en Internet de la Superintendencia del Mercado de Valores ([www.smv.gob.pe](http://www.smv.gob.pe)).

#### **2.2 CRI**

CRI es una sociedad anónima cerrada con Registro Único de Contribuyente No. 20600323980 e inscrita en la Partida Electrónica No. 13415597 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. Su objeto social es dedicarse a la promoción, gestión, desarrollo y administración de todo tipo de proyectos inmobiliarios tales como, centros comerciales, oficinas corporativas, hoteles y/o proyectos de uso mixto, lo cual incluye el diseño de la arquitectura, la ejecución y supervisión de la construcción, la publicidad y la comercialización de dichos proyectos. Asimismo, la sociedad tiene por objeto la prestación de toda clase de servicios relacionados con actividades de carácter inmobiliario, incluyendo la realización de proyectos y estudios, la gestión de licencias y permisos de toda

índole y la realización de estudios de mercado, así como la prestación de servicios de asesoría, información y asistencia técnica en materias relacionadas con el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Las oficinas principales de CRI se encuentran en Av. Víctor Andrés Belaunde No. 147, Vía Principal No. 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

CRI cuenta con un capital social de S/ 1'093,106,393.00 representado por 1'093,106,393 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas, distribuidas de la siguiente manera:

<b>CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.</b>		
<b>Accionista</b>	<b>No. de acciones</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.	1'093,106,390	>99.9999997%
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	3	<0.0000003%
<b>Total</b>	<b>1'093,106,393</b>	<b>100.00%</b>

CRI es una subsidiaria totalmente controlada por ICSAA.

### **3. EXPLICACIÓN DEL PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE**

#### **3.1. Principales aspectos jurídicos**

La reorganización propuesta se realizará bajo la forma de una reorganización simple, prevista en el artículo 391 de la Ley General de Sociedades.

En virtud de la Reorganización Simple ICSAA segregará de su patrimonio el bloque patrimonial al que se refiere el numeral 4. del presente documento (el "Bloque Patrimonial"), aportándolo a favor de CRI a cambio de acciones de esta última, de acuerdo a lo que se indica en el numeral 5. del presente Proyecto.

Por su parte, CRI absorberá el Bloque Patrimonial incorporándolo a su patrimonio y aumentando su capital social en el monto que se indica en el numeral 5. del presente Proyecto.

#### **3.2. Objeto de la Reorganización Simple**

La Reorganización Simple se efectúa con el objetivo concreto de reordenar dentro del propio Grupo Centenario los negocios relacionados a proyectos inmobiliarios dentro de sus respectivas sociedades subsidiarias, según las líneas de negocio a las que cada una de ellas se dedica.

#### **3.3. Aspectos Tributarios**

**Fecha de entrada en vigencia para efectos tributarios:** desde un punto de vista tributario, la Reorganización Societaria Simple (la "Reorganización Simple") entrará en vigencia en la misma fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple para efectos societarios, conforme se indica en el numeral 6. del presente Proyecto. Para estos efectos las Sociedades Participantes deberán cumplir con efectuar oportunamente las comunicaciones correspondientes a la autoridad tributaria.

**Impuesto a la Renta:** los activos que integran el Bloque Patrimonial no serán revaluados, toda vez que la Reorganización Simple se efectúa al amparo de lo dispuesto por el numeral 3 del artículo 104 de la Ley del Impuesto a la Renta, por lo que los bienes transferidos a CRI tendrán el mismo costo computable atribuido actualmente a tales bienes en el estado de situación financiera de ICSAA, no generándose ganancia alguna gravable con el impuesto a la renta.

Como consecuencia de la Reorganización Simple no se transferirá ni total ni parcialmente a CRI los saldos a favor del impuesto a la renta.

**Impuesto General a las Ventas:** la transferencia de bienes que se efectúe como consecuencia de la reorganización no se encontrará gravada con este tributo, conforme lo dispone el inciso c) del artículo 2 de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

En virtud de la Reorganización Simple no se transferirá total ni parcialmente a CRI el crédito fiscal del Impuesto General a las Ventas que corresponda a ICSAA. El presente acuerdo es un pacto expreso que, al amparo de lo señalado en el numeral 12 del artículo 6 del Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, implica un reparto de dicho crédito fiscal distinto del reparto proporcional contemplado en la misma norma.

### 3.4. Aspectos Económicos

La Reorganización Simple propuesta tiene como propósito ordenar las líneas de negocio de ICSAA, generando eficiencia corporativa. El Bloque Patrimonial materia de este proyecto de Reorganización Simple comprende aquellos activos y pasivos relacionados con el proyecto inmobiliario que ejecutará CRI.

### 4. **BLOQUE PATRIMONIAL DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE**

El Bloque Patrimonial está compuesto por los activos y pasivos descritos en el **Anexo 1** del presente documento. El Gerente General de ICSAA, quedará facultado para realizar las aclaraciones, modificaciones, ajustes y actualizaciones finales correspondientes.

El Bloque Patrimonial ha sido valorizado, bajo el criterio de valor en libros, considerando que la información financiera de las sociedades participantes se lleva a cabo bajo las Normas Internacionales de Información Financiera. El valor en libros del Bloque Patrimonial, al 31 de enero de 2021, ascendía aproximadamente a S/ 49'881,985.00.

### 5. **EFFECTOS DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE**

#### 5.1. Efectos de la Reorganización Simple con respecto a ICSAA

Bajo la Reorganización Simple ICSAA segregará de su patrimonio el Bloque Patrimonial y lo aportará a CRI, recibiendo a cambio de ese aporte 49'881,985 acciones comunes emitidas por CRI, de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, las mismas que conservará en su activo.

Por lo tanto, respecto de ICSAA la Reorganización Simple implicará el cambio de un conjunto de activos (inmuebles) por otros activos (las acciones que emitirá a su favor CRI), no correspondiendo que su capital social se vea alterado.

#### 5.2. Efectos de la Reorganización Simple con respecto a CRI

Como consecuencia de la recepción del Bloque Patrimonial, CRI aumentará su capital social en la suma de S/ 49'881,985. Si ocurriese una variación del Bloque Patrimonial se deberá registrar dicha cifra como prima de capital o como una pérdida de colocación, según corresponda.

Al surtir efectos la Reorganización Simple, CRI registrará en su matrícula de acciones la emisión de las nuevas acciones a favor de ICSAA, poniendo a su disposición los certificados correspondientes, conforme a ley.

Con ocasión de la entrada en vigencia de la Reorganización Simple, el capital social de CRI quedará distribuido de la siguiente manera:

<b>CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.</b>		
<b>Accionista</b>	<b>No. de acciones</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.	1'142,988,375	>99.9999997%
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	3	<0.0000003%
<b>Total</b>	<b>1'142'988,378</b>	<b>100.00%</b>

CRI no ha emitido títulos distintos a acciones que confieran algún derecho en el marco de la Reorganización Simple.

El proyecto no prevé ninguna compensación complementaria.

### 6. **FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE**

La fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple será la fecha en la cual se otorgue la correspondiente escritura pública de reorganización simple.

### 7. **INFORMES**

El presente Proyecto se sustenta en la opinión favorable de nuestros asesores legales y contables. Toda la documentación legal y contable necesaria para la formalización de la reorganización se ha preparado contando con la asesoría pertinente, cuando ello ha sido necesario.

### 8. **CONDICIONES DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE**

La Reorganización Simple queda sujeta a la condición de que se apruebe el presente Proyecto por las Juntas Generales de Accionistas de las Sociedades Participantes, previa aprobación del Directorio de ICSAA.

## 9. **PRECISIONES Y ACLARACIONES**

Los Gerentes Generales de ICSAA y de CRI quedan facultados para efectuar todas las precisiones y aclaraciones que requiera el presente Proyecto, incluyendo la facultad de otorgar los documentos públicos y/o privados que sean necesarios y/o convenientes y para actualizar el listado de licencias, derechos, obligaciones, procedimientos administrativos en curso y demás relaciones jurídicas que deban ser materia de transferencia. Asimismo, corresponde al Directorio de ICSAA y a la Junta General de Accionistas de CRI aprobar los estados financieros de las respectivas sociedades participantes, cerrados al día anterior a la entrada en vigencia de la Reorganización Simple.

## 10. **ANEXO**

Forma parte del presente Proyecto de Reorganización el siguiente anexo:

- **Anexo 1**: Descripción del Bloque Patrimonial.



---

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**  
Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General



---

**CENTENARIO RENTÁ INMOBILIARIA S.A.C.**  
Carlos Alberto Conroy Ferreccio  
Gerente General

**ANEXO 1**  
**DESCRIPCIÓN DEL BLOQUE PATRIMONIAL**  
**(BLOQUE 4)**

**RELACIÓN DE ACTIVOS:**

<b>Inmueble</b>	<b>Ubicación</b>	<b>Partida Registral del Registro de Predios de Lima</b>	<b>Valor en libros al 31/01/2021</b>
Denominado Lote Acumulado 1	Calle Choquehuanca No. 734-738-740-744-746-748-756, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.	12245340	S/ 51'481,755.00

**RELACIÓN DE PASIVOS:**

- Provisión de impuesto diferido. S/ 1'599,770.00

**VALOR NETO DEL BLOQUE PATRIMONIAL:**

S/ 49'881,985.00



---

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**  
Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General



---

**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.**  
Carlos Alberto Conroy Ferreccio  
Gerente General