

CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C

Informe con EE.FF. de 30 de junio de 2024¹	Fecha de Comité: 28 de noviembre de 2024
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Inmobiliario, Perú
Equipo de Análisis	
Eva Simik esimik@ratingspcr.com	Michael Landauro mlandauro@ratingspcr.com (511) 208.2530

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información	Dic-2021	Dic-2022	Jun-2023	Dic-2023	Jun-2024
Fecha de comité	31/05/2022	31/05/2023	30/11/2023	21/05/2024	28/11/2024
Primer Programa de Emisión de Bonos Corporativos Garantizados	AA	AA	AA	AA	AA
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

Significado de la clasificación

Categoría ^{PE}AA: Emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en periodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

Las categorías de emisiones de corto plazo podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la clasificación alcanzada entre las categorías 2 y 3 inclusive. Las categorías de las emisiones de mediano y largo plazo podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la clasificación alcanzada entre las categorías “^{PE}AA” y “^{PE}B” inclusive.

La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

Racionalidad

En comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió mantener la clasificación de ^{PE}AA a la Primera Emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos Garantizados - Centenario Renta Inmobiliaria, con perspectiva “Estable”; con información al 30 de junio de 2024. Esta decisión se fundamenta en el liderazgo de la empresa en el mercado de oficinas prime y un ligero aumento en la tasa de ocupación. Además, se considera el potencial de crecimiento proyectado para el cierre de 2024, impulsado por la recuperación de la demanda y la optimización de su oferta de oficinas. Finalmente, se destaca el cumplimiento de los compromisos financieros establecidos en los covenants del programa de bonos garantizados, el sólido respaldo del Grupo Inversiones Centenario y una estructura de deuda adecuada. Por otro lado, la calificación se encuentra limitada por los indicadores de rentabilidad negativos.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

- **Posicionamiento el mercado de Oficinas Prime.** La compañía es una de las líderes en el mercado de oficinas prime en el país. En la línea de negocio de arrendamiento de oficinas, la empresa cuenta con diez torres ubicadas en el Centro Empresarial Real con un total de área arrendable de 45,550 m² y tres torres de Camino Real por un total de 19,914 m². El porcentaje de ocupación de las oficinas del Centro Camino Real es de 51.0% y la del Centro Empresarial Real de 81.0% al corte de jun-2024.
- **Ingresos sin recuperación, ligero aumento en la tasa de ocupación, sin embargo, reducción en el precio.** A jun-2024, CRI generó ingresos totales por S/ 28.2 MM, una ligera disminución de 0.5% respecto a los S/ 28.4 MM registrados a jun-2023. El core de ingresos de CRI (arrendamiento de oficinas) que representa el 67.8% de los ingresos, registró S/ 19.1 MM, una reducción de 3.4% (-S/ 0.7 MM) respecto a jun-2023 (S/ 19.8 MM). Frente a ello, se destaca el aumento en 43.6% (+S/ 0.5 MM) de ingresos mediante rentas de locales comerciales que contrarrestó el retroceso de ingresos mediante rentas de oficinas. Es importante señalar que el aumento en la tasa de ocupación logró contrarrestar la reducción en el precio de renta para los centros empresariales.
- **Proyección de crecimiento en la tasa de ocupación y nivel de ingresos al cierre de 2024.** La compañía estima registrar S/ 60.5 MM de ingresos al cierre del año 2024 (+26.0% respecto a dic-2023) sustentado en la recuperación de la demanda, principalmente de oficinas subprime para Centro Empresarial Camino Real y ampliaciones de oficinas prime para Centro Empresarial Real. Al cierre de sep-2024, cuenta con avance real de ingresos del 72.0% en base a la proyección.
- **Reducción en la rentabilidad por riesgo cambiario.** La compañía registró una pérdida neta de S/ 0.7 MM a jun-2024 (jun-2023: -S/ 79.9 MM). Ello representa un aumento considerable dado el menor deterioro del valor razonable de los inmuebles. Es importante considerar que, sin los cambios en el valor razonable de los inmuebles, la utilidad neta registraría S/ 0.8 MM, desempeño menor a jun-2023 (S/ 41.9 MM) explicado por las pérdidas por diferencia cambiaria y ausencia de ingresos por impuestos extraordinarios registrados a jun-2023. Finalmente, en términos de

¹ EE.FF. no auditados.

rentabilidad ajustada² del periodo, a jun-2024, el ROE se ubicó en 0.1%, menor al registro en jun-2023 (3.4%). Asimismo, el ROA alcanzó 0.04%, cifra inferior a la registrada al cierre de jun-2023 (2.2%).

- **Reducido endeudamiento y adecuada cobertura de obligaciones.** El total de la deuda financiera de la compañía a jun-2024 registró S/ 374.7 MM, que en su mayoría tiene vencimiento a largo plazo. La estructura de deuda incluye préstamos sindicados, bonos titulizados y garantizados. Sin embargo, durante el primer semestre del 2024, no se adquirió mayores niveles de deuda. Por otro lado, el patrimonio decreció a S/ 1,398.4 MM, reflejando una reducción de S/ 0.7 miles explicado por los resultados del periodo. Con ello, el ratio de endeudamiento patrimonial a jun-2024 registró 0.41x (dic-2023: 0.39x); mientras que el ratio de cobertura de gastos financieros³ incrementó a 1.93x (dic-2023: 1.69x) dado los menores gastos financieros y mayor Ebitda Ajustado.
- **Cumplimiento de Resguardos y obligaciones del Programa de Bonos Garantizados.** En febrero de 2022, la empresa realizó la colocación de la Primera misión del Primer Programa de Bonos Corporativos Garantizados, con el objetivo de reestructurar la duración y calce de moneda de la deuda en CRI. Se colocaron US\$ 42.0 MM, con un plazo de 15 años y un periodo de gracia de 5 años, las características y *covenants* de la emisión se detallan en la sección "Instrumentos Calificados" del presente informe. La calificación tomó en cuenta las garantías específicas relacionadas al fideicomiso de inmuebles (oficinas operativas) que establecen un *Loan-to-Value* igual o menor a 0.75; una carta fianza que cubrirá el 15% del saldo pendiente de pago del principal de las Emisiones en circulación; y una fianza solidaria por parte de Inversiones Centenario S.A.A. Asimismo, se consideraron los resguardos financieros de EBITDA Ajustado / Servicio de Deuda, EBITDA / Gastos Financieros y Ratio de Apalancamiento establecidos en la emisión, los cuales se cumplen en su totalidad al corte del presente informe.
- **Respaldo del Grupo y cumplimiento de Covenants.** CRI cuenta con el respaldo del Inversiones Centenario S.A.A. o Grupo Inversiones Centenario quien también debe de cumplir con Covenants como garate de la deuda garantizada. Dado el impacto temporal de factores que afectaron los resultados del Grupo durante el año 2023 y bajo conformidad de sus acreedores, se aprobó el replanteamiento de sus Covenants acorde a la situación coyuntural. Con ello, a jun-2024, el Grupo también se encuentran en cumplimiento de sus obligaciones y de los nuevos Covenants.

Factores Clave

Factores que podrían elevar la calificación:

- Incremento sostenido de los ingresos operativos que deriven en una mejora en los niveles de cobertura.
- Mejora sostenida en los niveles de liquidez.

Factores que podría reducir la calificación:

- Deterioro sostenido de los niveles de ingreso derivado de un cambio en las preferencias del mercado, incrementando los niveles de vacancia del mercado de oficinas.
- Incremento de los niveles de endeudamiento que afecten los niveles de cobertura, por debajo del nivel histórico.
- Incumplimiento de los resguardos financieros del Bono Garantizado.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación rigurosa de la metodología vigente para calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores, cuya aprobación se realizó en sesión N°001 del Comité de Metodologías con fecha 22 de octubre de 2018.

Información utilizada para la clasificación

- Información financiera:** Estados Financieros auditados de los periodos 2019 – 2023 e intermedios a jun-2024. Modelo Financiero de Largo Plazo.
- Riesgo de Liquidez:** Estados financieros del periodo evaluado.
- Riesgo de Solvencia:** Estados financieros del periodo evaluado y estructura de financiamiento.

Limitaciones y limitaciones potenciales

- **Limitaciones encontradas:** No se contó con limitaciones.
 - **Limitaciones Potenciales (Riesgos Previsibles):** La evolución de los ingresos de CRI Centenario Oficinas se enfrenta a tres riesgos principales en su negocio de arrendamiento de espacios de oficinas. El primero es el riesgo de mercado, que depende fuertemente de la actividad económica general; una desaceleración económica podría llevar a una menor demanda de espacios de oficinas y a una reducción en los precios de alquiler. El segundo es el riesgo de ocupación, que es vital para la rentabilidad de la empresa; una disminución en la demanda podría resultar en una baja tasa de ocupación, afectando negativamente los ingresos por alquiler. Finalmente, el riesgo de competencia, donde la presencia de empresas competidoras en la misma área puede presionar tanto la ocupación como los precios de alquiler, impactando la rentabilidad.

Hechos de Importancia

- El 27 de octubre de 2023, el Sr. Carlos Humberto Montero Urbina cesó sus funciones como VP de Desarrollo Urbano y se nombró al Sr. Carlos Alberto Conroy Ferreccio en su reemplazo. Además, el Sr. Carlos Alberto

² El ROE y ROA sin considerar el cambio en el valor razonable.

³ Ratio de Cobertura de Gastos Financieros = (EBIT + Dep. + Amortización + Dividendos + Reducción de capital en subsidiarias + gastos operativos no dinerarios que modifiquen la utilidad operativa+ cambio en el valor razonable - ingresos operativos no dinerarios que modifiquen la utilidad operativa) / Gastos Financieros

Conroy Ferreccio cesó sus funciones como VP de Renta Inmobiliaria y en su reemplazo se designó al Sr. Gary Paolo Moncada Rivera.

- El 28 de abril de 2023, Inversiones Centenario S.A.A. informó que la SMV recomendó sancionarlos con una multa de 8 UIT's por la presentación extemporánea de los Estados Financieros Auditados Individuales y Consolidados del ejercicio 2019.
- El 28 de abril de 2023, se designó al Sr. Eduardo Martín Herrera Vásquez como Gerente General de Inversiones Centenario S.A.A., quien ejercerá el cargo desde el 01 de junio de 2023.
- El 29 de marzo de 2023, Inversiones Centenario S.A.A. aprobó por unanimidad adoptar la siguiente política de dividendos: "La sociedad distribuirá cuando sean acordados por la Junta de Accionistas y serán determinados sobre la base de la renta neta del último ejercicio en no menos del 10% de la misma salvo que por requerimientos de caja, por obligaciones adquiridas o por circunstancias fuera del control de la empresa ello no sea posible."
- El 29 de marzo de 2023, en Junta Obligatoria Anual de Accionistas, se determinó la reducción de la remuneración del Directorio y Comités de S/ 400,000.0 a S/ 200,000.0 independientemente del número de sesiones de Directorio o resoluciones tomadas fuera de Directorio.
- El 29 de marzo de 2023, se designó a la Sra. Georgette elena Montalván Mosquera como Gerente General interina hasta que el Comité de Compensaciones y Nominaciones culmina la búsqueda del Gerente General.
- El 20 de abril de 2023, la SMV sancionó a Inversiones Centenario S.A.A. con una multa total de 4 UIT por haber incurrido en dos infracciones de naturaleza leve tipificadas en el inciso 3.2, numeral 3 del Anexo I del Reglamento de Sanciones. Asimismo, se declaró el archivo del procedimiento administrativo sancionador seguido contra Inversiones Centenario S.A.A. por no haber incurrido en una infracción de naturaleza leve, tipificada en el inciso 3.1 del numeral 3 del Anexo I del Reglamento de Sanciones.
- El 9 de marzo de 2023, Inversiones Centenario S.A.A. informó que desconoce el motivo por el cual se incrementó la cotización de las acciones comunes de la organización en 12.14%.

Contexto económico

La economía peruana registró un incremento de +2.5% durante el primer semestre del 2024, lo cual se debe a la mayor actividad en la mayoría de los sectores como Construcción (+4.0%), Agropecuario (+4.5%), Pesca (+45.0%), Transporte (+5.4%), manufactura (+1.5%), entre otros.

En detalle, la mayor actividad en el sector Construcción derivó del mayor avance físico de obras públicas principalmente y privadas, mayor inversión en edificios, mejoramiento de hospitales, carreteras, servicios básicos, entre otros. En el caso del Agropecuario, esto se dio por un clima más favorable (lluvias oportunas) para el normal desarrollo del cultivo de papa y mayor humedad del suelo para la producción de arroz cáscara, así como ausencia de heladas, granizadas, friaje, entre otros; mientras que la actividad pecuaria registró un ligero incremento en la producción de ave, vacuno, entre otros. Respecto al sector pesca, esta se sustentó en la mayor extracción de especies para consumo humano indirecto o industrial (harina y aceite de pescado) como la anchoveta, principalmente por la primera temporada de este en la zona Norte-Centro del país; contrastó la menor producción de consumo humano directo ante menor disponibilidad de recursos para congelados como jurel, caballa y atún, mientras que en frescos se aumentó por mayor disponible de bonito, perico, entre otros. El sector Transporte tuvo un mayor registro debido al movimiento de pasajeros en avión, mayor demanda de vuelos nacionales e internacionales a Sudamérica y Norteamérica principalmente, así como mayor actividad de transporte terrestre por días festivos en el segundo trimestre como semana santa, día de la madre, entre otros, y vía marítima en líquidos y mercancía por contenedores. Finalmente, el sector manufactura creció ante la mayor producción primaria como en conservas marinas, productos con metales preciosos, petróleo refinado, conservación de carne, azúcar; mientras la caída en productos no primarios se asocia a menores bienes intermedios como productos metálicos, arcilla, vidrio; contrastados por bienes de consumo prendas de vestir, perfumes, bebida; y de capital como vehículos, maquinaria para explotación minera, construcción, entre otros.

En contraste, el sector financiero y seguros ha mostrado contracción de -2.9%, lo cual está relacionado al menor crecimiento de los créditos empresariales y de consumo en el sistema principalmente de la banca múltiple.

INDICADORES	PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ						2024 €***	2025 €***
	2019	2020	2021	2022	2023	IS-2024		
PBI (var. % real)	2.2%	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.6%	+2.5%	3.1%	3.0%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	0.0%	-13.4%	7.5%	0.35%	8.2%	+1.9%	2.0%, 1.5%	2.2%, 4.2%
PBI Manufactura (var. %)	-1.7%	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.7%	+1.5%	4.5%, 2.7%	3.4%, 3.0%
PBI Electr & Agua (var. %)	3.9%	-6.1%	8.5%	3.9%	3.7%	+2.5%	3.3%	3.0%
PBI Pesca (var. % real)	-17.2%	4.2%	2.8%	-13.7%	-19.8%	+45.0%	20.2%	4.9%
PBI Construcción (var. % real)	1.4%	-13.3%	34.5%	3.0%	-7.9%	+4.0%	3.2%	3.4%
Inflación (var. % IPC)*	1.9%	2.0%	6.4%	8.5%	3.2%	2.3%	2.2%	2.0%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.36	3.60	3.97	3.81	3.71	3.74	3.76 – 3.79	3.75 – 3.80

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR

*Variación porcentual últimos 12 meses

**BCRP, tipo de cambio interbancario promedio de los últimos 12 meses. Proyecciones: Encuesta de Expectativas de Tipo de Cambio BCRP jun-2024.

***BCRP, Reporte de Inflación de junio 2024. Las proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente, así como el de manufactura en primaria y no primaria respectivamente.

El BCRP proyecta que la economía tendrá un crecimiento de 3.1% al cierre del 2024, lo cual se sustentaría en la recuperación de sectores como agro y pesca los cuales se vieron afectados en su mayoría por los efectos climáticos observados durante el año previo. Asimismo, sectores como manufactura, comercio y servicios se verían beneficiadas por el aumento de los ingresos reales dada la reducción gradual de la inflación, así como una mayor

confianza de los agentes económicos. Finalmente, la mayor inversión pública tendría un impacto directo en el sector construcción. Para el 2025, el producto crecería 3.0% considerando condiciones climáticas normales y entrada de proyectos mineros e infraestructura, teniendo un impacto en el gasto privado.

Asimismo, el BCRP proyecta que la inflación sería de 2.2% para 2024, reducción que responderá a la menor incidencia de los fenómenos climatológicos sobre los precios de los alimentos, observada en los últimos meses. En este contexto, se espera que la inflación sin alimentos y energía reinicie su trayectoria decreciente, dado que a la fecha del informe se mantiene fuera del rango meta, dado el aumento del precio de servicios como el agua, transporte local, transporte internacional aéreo, entre otros. Así, se prevé que la inflación total se ubique en el valor medio del rango meta (2.0%) en 2025.

El balance de riesgos para la proyección de inflación pasó de un sesgo al alza a uno neutral. Los riesgos para la proyección incluyen principalmente las siguientes contingencias: (i) choques financieros por presiones al alza del tipo de cambio, salida de capitales y mayor volatilidad en los mercados financieros por episodios de mayor incertidumbre política o por el incremento de la volatilidad de los mercados financieros internacionales por tensiones geopolíticas; y (ii) choques de demanda externa por la desaceleración del crecimiento global, que implicaría una menor demanda por nuestros productos de exportación.

Contexto sistema

Perspectivas del Sector Inmobiliario – Oficinas/Locales

El mercado inmobiliario tiene una alta correlación con el ciclo económico y se encuentra influenciado por variables macroeconómicas como el PBI, empleo, ingresos de las familias, tasas de interés, entre otras. Así, a raíz de la propagación del Covid-19 y la coyuntura política, la economía se vio fuertemente golpeada; repercutiendo al desarrollo de las actividades inmobiliarias. De acuerdo con la actual coyuntura económica, los inversionistas no optarían por la compra de inmuebles debido a las altas tasas de interés sino preferirían rentar.

Según JLL, al primer semestre del 2024, la tasa de vacancia de oficinas fue de 20.5%, disminuyendo en 1.3% interanual y 4.9% semestral, producto de una paralización de proyectos de esta categoría y una moderada demanda, permitiendo que la absorción de la vacancia ascienda a 47,600 m², de los cuales el 42% corresponde a oficinas prime debido a la reubicación de empresas hacia oficinas de mejor calidad. Además, mencionan que el precio promedio de renta creció en 2% principalmente en edificios prime de un solo propietario que implementaron estrategias de mejoras y remodelamiento de áreas comunes.

En misma línea, según Cushman & Wakefield, al segundo trimestre del 2024, el precio de oficinas están en promedio USD 16.1 m², motivado por los incrementos en los submercados Santiago de Surco (Clase A: US\$ 14.4 m² y Clase B: US\$ 12.7 m²), San Isidro Empresarial (Clase A: US\$ 16.9 m² y Clase B: US\$ 13.5 m²) y Magdalena del Mar (Clase A: 15.0 m² y clase B: US\$ 14.4 m²). En cuanto a proyecciones, el mercado de oficinas de clase A tiene una reducida cartera de proyectos de construcción, que da paso a oportunidades de incremento de precios por el continuo retorno a la presencialidad en las empresas y limitada oferta. Por su lado, el precio de las oficinas clase B es en promedio US\$ 13.1 m², y se observó una absorción neta de 6,425 m² y una vacancia de 13.2%. Asimismo, presenta una tendencia a la baja desde el 2023, demostrando un buen dinamismo del mercado.

Con relación a los centros logísticos y depósitos, según Cushman & Wakefield, al primer semestre del 2024, el precio promedio de los almacenes fue de US\$ 6.1 m² y la vacancia cerró en 10.5% incrementándose levemente en 0.4% interanual por el ingreso de nuevos almacenes. La absorción neta fue de 53,277 m², además mencionan que ante el mayor inventario de almacenes los desarrolladores buscan mejorar y adecuarse a lo que requiere el mercado, diferenciándose en la implementación de los locales, mejorando sus espacios, mayor altura, así como en la negociación de sus contratos.

Aspectos Fundamentales

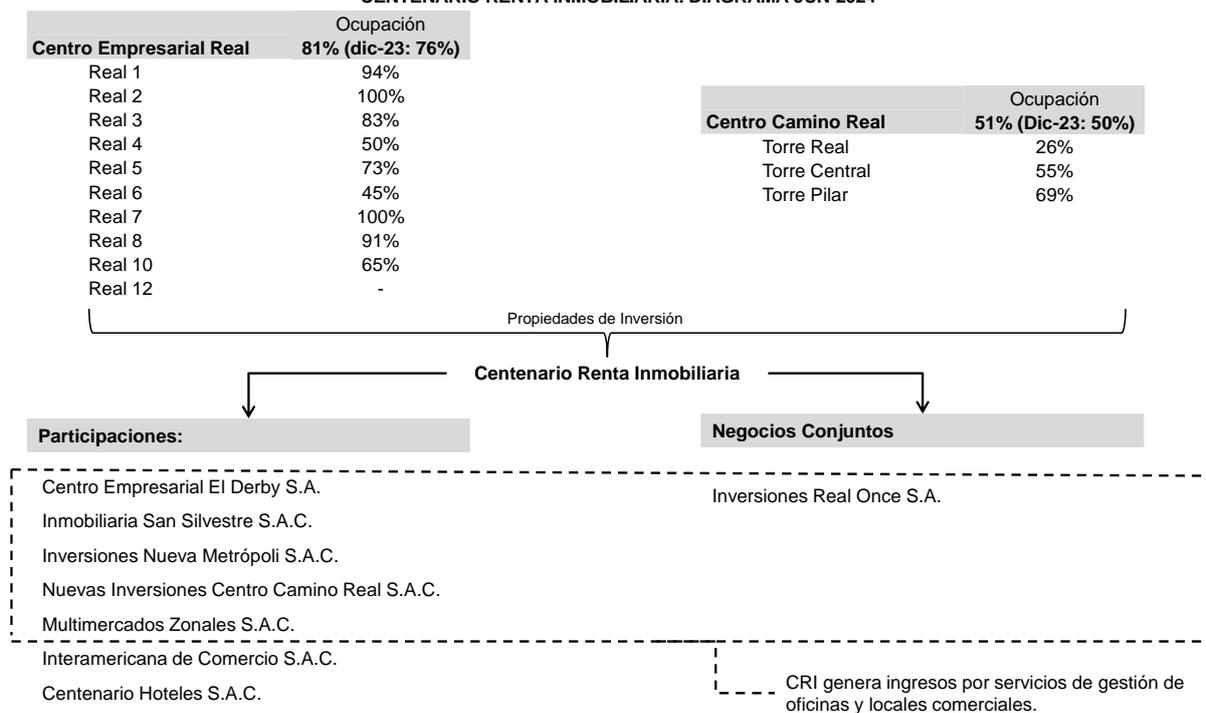
Reseña

Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (CRI) fue fundada en 2015 y se dedica a dos actividades, como principal actividad, realiza el arrendamiento de oficinas y locales comerciales, para ello, CRI cuenta con 13 edificios de oficinas en San Isidro que comprende a las torres de oficinas del Centro Camino Real (CCR – 3 edificios) y las del Centro Empresarial Real (CER – 10 edificios). Como segunda línea de negocio, se dedica al servicio de gestión de activos, ello comprende las actividades que resulten necesarias para el arrendamiento de oficinas y locales comerciales, en dicha actividad cuenta con contratos con algunas de sus subsidiarias y negocios conjuntos descritos en el siguiente gráfico.

En 2023, se inauguró el Centric Space en Perú, el primer espacio de amenidades y servicios en un complejo de oficinas, cubriendo un área de 2,400 m². Este desarrollo está diseñado para fomentar una comunidad entre los usuarios y mejorar la propuesta de valor a través de servicios que incrementan la productividad y ofrecen comodidades diarias.

Los proyectos clave incluyen la remodelación de las fachadas de las Torres de Camino Real, cuya finalización se dio en sep-2024. Además, se iniciaron obras de remodelación y ampliación en los lobbies principales de cada torre, representando una mejora tanto en términos estéticos como funcionales.

CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA: DIAGRAMA JUN-2024



Fuente: CRI / Elaboración: PCR

Grupo Económico

Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (CRI) es una subsidiaria de Inversiones Centenario S.A.A. (Grupo Centenario), que es a su vez la empresa holding del Grupo Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C y Subsidiarias.

Inversiones Centenario S.A.A. tiene sus orígenes en 1929, derivada de una decisión del Banco de Crédito del Perú para manejar sus bienes inmuebles a través de la empresa La Inmobiliaria S.A. ("LISA"). Durante cerca de seis décadas, LISA fue un actor destacado en el desarrollo urbanístico y de construcción en Lima, antes de que, en 1986, se creara Inversiones Centenario S.A. para consolidar los negocios inmobiliarios de LISA y otras subsidiarias no financieras del Banco. Con una transformación en 1998 acorde a la nueva Ley General de Sociedades, la empresa pasó a ser sociedad anónima abierta, adoptando su denominación actual.

A lo largo de su historia, Inversiones Centenario S.A.A. ha pasado por varias reorganizaciones societarias significativas para optimizar su estructura y operaciones. La compañía absorbió a LISA en 1993, seguido de otras fusiones con subsidiarias en años consecutivos, que permitieron la consolidación de sus operaciones inmobiliarias. A partir de 2015, inició un profundo proceso de reorganización, creando diversas empresas bajo el respaldo del Grupo Centenario, especializadas en diferentes sectores inmobiliarios como urbanizaciones, oficinas, retail, corporativo, y hoteles. Este proceso de reorganización continuó con múltiples transferencias de activos entre las empresas del grupo, con el objetivo de alinear mejor los proyectos inmobiliarios con las sociedades subsidiarias correspondientes.

Las reorganizaciones incluyeron no solo la fusión y absorción de empresas dentro del grupo, sino también la liquidación de aquellas que habían cumplido su propósito específico en proyectos inmobiliarios. Un ejemplo notable fue la fusión de Centenario Oficinas S.A.C. con Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. en 2020 para generar eficiencias corporativas. El proceso continuó en 2021, con una transferencia adicional de activos a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., además de la extinción de la Administradora Camino Real S.A.C., reflejando la adquisición del 100% del terreno del ex Colegio Maristas por parte de Grupo Centenario, eliminando la necesidad de mantener dicha sociedad.

En años recientes, la empresa ha seguido innovando y creciendo, con la inauguración de nuevos edificios de oficinas y hoteles, la venta de activos comerciales a inversionistas extranjeros, y la consolidación de su presencia en el mercado inmobiliario peruano a través de diversas emisiones de bonos y proyectos de urbanización. En 2023, se dio el lanzamiento de Centric Space en 2023, un espacio dedicado a servicios y entretenimiento para clientes de oficinas.

Por otro lado, respecto a la deuda financiera bruta del Grupo, registró S/ 1,147.1 MM a dic-2023 donde la deuda de corto plazo representa el 24.6%. La tasa ponderada de la deuda es de 7.8% con una duración remanente promedio ponderado de 4.9 años.

DEUDA TOTAL A JUNIO 2024 EN S/ MM- GRUPO CENTENARIO

Concepto	jun-24	dic-23	Corriente jun-2024	Corriente dic-23	No corriente jun-24	No corriente dic-23
Préstamos bancarios	550.0	607.6	141.5	138.0	408.5	469.6
Pagarés	132.7	135.0	132.7	135.0	0.0	0.0
Bonos	464.3	460.5	7.4	6.5	456.9	454.0
Total	1,147.1	1,203.0	281.6	279.5	865.4	923.6

Fuente: Grupo Centenario – Memoria Anual / Elaboración: PCR

Accionariado y Plana Gerencial

A jun-2024, el capital emitido asciende a 1,332,699,730 acciones comunes (dic-2023: 1,223,306,730 acciones comunes) cuyo valor nominal es de S/ 1.0 cada una, de las cuales el 99.9% le corresponde a Inversiones Centenario S.A.A. (Grupo Centenario) y la diferencia a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

ACCIONISTAS (JUNIO 2024)		
Acciones	N° de acciones	Porcentaje
Inversiones Centenario S.A.A.	1,332,699,727.0	99.9999997%
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	3.0	0.0000003%
Total	1,332,699,730.0	100%

Fuente: CRI / Elaboración: PCR

Para el control de la gestión de CRI, la empresa emplea el Directorio de Inversiones Centenario S.A.A., y cuenta con una plana gerencial propia. Cabe destacar que, tanto el Directorio como la plana gerencial están conformados por destacados profesionales con amplia experiencia en el mercado y reconocida trayectoria.

DIRECTORIO Y PLANA GERENCIAL (JUNIO 2024)			
DIRECTORIO		PLANA GERENCIAL	
Dionisio Romero Paoletti	Presidente	Gary Moncada Rivera	Gerente General Interino
Juan Carlos Verme Giannoni	Vicepresidente	Esteban Ochoa	Gerente Comercial
Luis Romero Belismelis	Director	-	Gerente de Proyectos y Construcción
Martín Pérez Monteverde	Director	Alexander Rivera Alegria	Gerente de Property Management
José Onrubia Holder	Director	Yahaira Gil Andrade	Gerente de Desarrollo
Ariel Magendzo Weinberger	Director	Mauricio Ballivian	Gerente de Centros Comerciales
Fernando Fort Marie	Director		
Roberto Dañino Zapata	Director		
Gianfranco Ferrari de las Casas	Director		
Rolando Arellano Cueva	Director		
Jaime Araoz Medanic	Director		

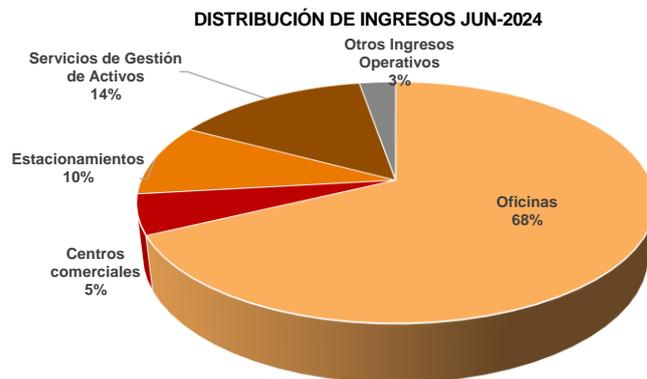
Fuente: CRI / Elaboración: PCR

Estrategia y Operaciones

Operaciones

CRI cuenta con dos líneas de negocio:

1. **Arrendamiento de oficinas:** corresponde a los alquileres de oficinas prime en sus 12 edificios en San Isidro que comprende a las torres de oficinas del Centro Camino Real (CCR) y las del Centro Empresarial Real (CER). Además, incluye los ingresos por alquileres de centro comerciales y estacionamientos. A jun-2024, los ingresos por esta línea de negocio representaron el 82.9% de los ingresos, siendo la principal fuente, los ingresos por alquileres de oficinas (67.8%).
2. **Gestión de Activos:** comprende a los ingresos por servicios de administración para el arrendamiento de oficinas y locales comerciales, en dicha actividad cuenta con contratos con Centro Comercial El Derby S.A., Inmobiliaria San Silvestre S.A.C., Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C., Nuevas Inversiones Centro Camino Real S.A.C., Multimercados Zonales S.A.C. e Inversiones Real Once. Estas empresas en mención son relacionadas y se dedican al arrendamiento de locales comerciales.



Fuente: CRI / Elaboración: PCR

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponden a Oficinas y Centro Comerciales. Respecto a oficinas corresponde a los Complejos de Centro Empresarial Real y Centro Camino Real con un valor de registro S/ 608.6 MM y S/ 142.2 MM respectivamente neto de estacionamientos y locales comerciales (dic-2023: S/ 614.1 MM y S/ 131.9 MM respectivamente). Se resalta el aumento de valorización de la Torre Real el cual, su valorización alcanzó los S/ 32.6 MM (dic-2023: S/ 26.0 MM). Por otro lado, es importante señalar que, la Torre Real 3 y 12 registraron retrocesos en su valoración de S/ 78.3 MM a S/ 65.2 MM y de S/ 55.2 MM a S/ 46.3 MM respectivamente.

La valorización de Torre Real incrementó en 2024 debido a una mayor ocupación y a la finalización de la remodelación de su fachada, que en 2023 impactó negativamente los flujos proyectados por un capex significativo. Este año solo se consideran costos de mantenimiento. Por su parte, Torre del Pilar mejoró ligeramente gracias a una mayor ocupación y mejores pronósticos de ingresos tras haber completado su remodelación.

La valorización del espacio Centric Space de Real 3, considerado Propiedad de Inversión, presentó baja rentabilidad debido al costo del alquiler, aunque el valor global de Real 3 aumentó. En Real 12, la valorización cayó por el retraso en la entrega de oficinas al cliente Repsol, reprogramada para 2025, lo que eliminó los ingresos proyectados en 2024, impactando el valor del activo.

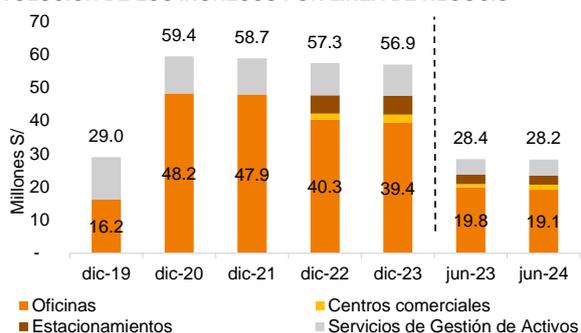
Análisis Financiero

Eficiencia Operativa

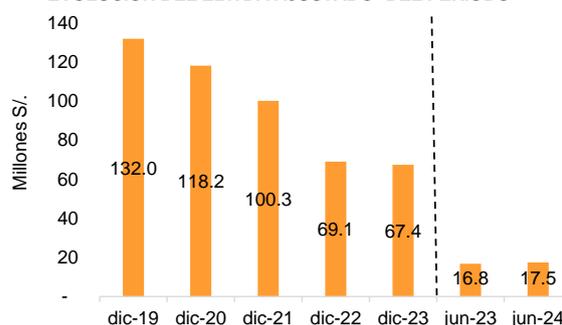
Ingresos, Costos, Gastos y Ebitda.

A jun-2024, CRI generó ingresos totales por S/ 28.2 MM, una ligera disminución de 0.5% respecto a los S/ 28.4 MM registrados a jun-2023. El core de ingresos de CRI (arrendamiento de oficinas) que representa el 67.8% de los ingresos, registró S/ 19.1 MM, una reducción de 3.4% (-S/ 0.7 MM) respecto a jun-2023 (S/ 19.8 MM). Frente a ello, se destaca el aumento en 43.6% (+S/ 0.5 MM) de ingresos mediante rentas de locales comerciales que contrarrestó el retroceso de ingresos mediante rentas de oficinas. Es importante señalar que el aumento en la tasa de ocupación logró contrarrestar la reducción en el precio de renta para los centros empresariales. La tasa de ocupación de CER y CCR aumentó a 81.0% y 51.0% respectivamente (jun-2023: 77.2% y 48.3% respectivamente) mientras que el precio promedio por metro cuadrado de CER y CRR disminuyó a US\$ 19.9/m² y US\$ 13.6/m² respectivamente (jun-2023: US\$ 21.3/m² y US\$ 14.1/m² respectivamente). Por otro lado, CRI cuenta con ingresos por rentas de centros comerciales (5.4%), estacionamientos (9.7%) y servicios de gestión de activos (17.2%).

EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS POR LÍNEA DE NEGOCIO



EVOLUCIÓN DEL EBITDA AJUSTADO* DEL PERIODO



*El EBITDA Ajustado de 2023 considera el Resultado Operativo, la Depreciación y Amortización, los Dividendos recibidos descontando los Cambios en el Valor Razonable + Reducción de capital afiliadas.

Fuente: CRI / Elaboración: PCR

Los costos asociados a los servicios proporcionados registraron S/ 0.1 MM. Respecto a los ajustes por Cambio en el Valor Razonable⁴, CRI registró pérdidas por S/ 1.5 MM, pérdida mucho menor a lo registrado a jun-2023 (S/ 121.7 MM). En consecuencia, la utilidad bruta registró S/ 26.7 MM (jun-2023: S/ -93.3 MM).

Por otro lado, se destaca la reducción en los gastos operativos de 5.9%, totalizando a jun-2024 S/ 15.5 MM. Producto de ello, el Ebitda contable considerando el cambio en el valor razonable registró S/ 13.1 MM, valor similar a jun-2023. CRI utiliza un EBITDA ajustado a fin de excluir ingresos o gastos únicos, revaluaciones, y costos extraordinarios. El EBITDA Ajustado considera el Resultado Operativo, la Depreciación y Amortización, los Dividendos recibidos descontando los Cambios en el Valor Razonable y la Reducción de capital afiliadas. Producto de ello, el indicador en mención registró S/ 17.5 MM (jun-2023: S/ 16.8 MM).

Rendimiento Financiero

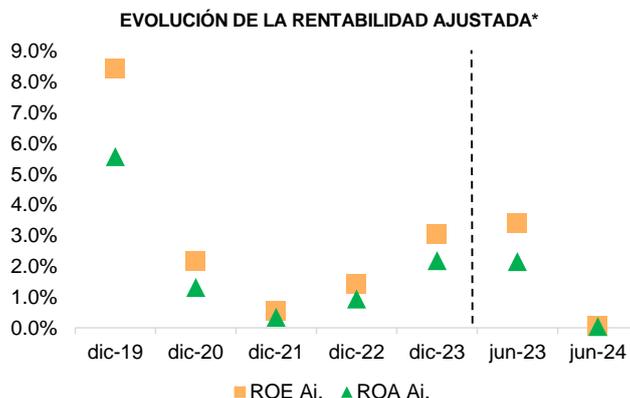
La empresa experimentó un aumento en los ingresos financieros, registrando de S/ 2.9 MM en jun-2023 a S/ 4.5 MM a jun-2024 explicado por los intereses generados por préstamos a las relacionadas. Por otro lado, los gastos financieros también se redujeron de S/ 21.4 (jun-2023) a S/ 16.9 MM a jun -2024 sustentado principalmente por los menores préstamos recibidos. Adicional a lo anterior, se resalta que CRI recibió dividendos de sus subsidiarias por S/ 4.2 MM y finalmente registró pérdidas por diferencia cambiaria por S/ 5.6 MM. Cabe señalar que, la Compañía ha decidido aceptar el riesgo cambiario y no realizar operaciones de cobertura.

En consecuencia, la compañía registró una pérdida neta de S/ 0.7 MM a jun-2024 (jun-2023: -S/ 79.9 MM). Ello representa un aumento considerable dado el menor deterioro del valor razonable de los inmuebles. Es importante considerar que, sin los cambios en el valor razonable de los inmuebles, la utilidad neta registraría S/ 0.8 MM, desempeño menor a jun-2023 (S/ 41.9 MM) explicado por la diferencia cambiaria y ausencia de ingresos por impuestos extraordinarios registrados a jun-2023.

Finalmente, en términos de rentabilidad ajustada⁵ del periodo, a jun-2024, el ROE se ubicó en 0.1%, menor al registro en jun-2023 (3.4%). Asimismo, el ROA alcanzó 0.0%, cifra inferior a la registrada al cierre de jun-2023 (2.2%).

⁴ El cambio en el valor razonable responde a las valorizaciones y tasaciones realizadas por profesionales independientes. El valor razonable de las propiedades de inversión que componen el negocio de oficinas y centros comerciales se calcula en base al método de flujos de caja descontados.

⁵ El ROE y ROA sin considerar el cambio en el valor razonable.



*Utilidad neta sin considerar el cambio en el valor razonable
Fuente: CRI / Elaboración: PCR

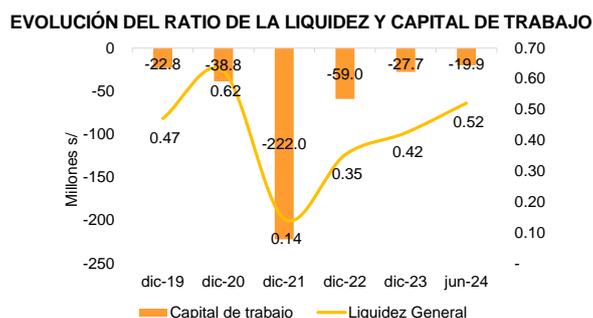
Liquidez

Históricamente, la empresa ha registrado ajustados niveles de liquidez. Así, en 2019, el ratio de liquidez general fue de 0.47x y, en 2020, se elevó a 0.62x. Sin embargo, a dic-21, los niveles de liquidez fueron mucho más ajustados, ubicándose en 0.14x, debido al efecto de la reclasificación de la totalidad de los Bonos Titulizados como deuda de corto plazo, así como la reducción del nivel de efectivo. La caída de los niveles de liquidez fue temporal, ya que con la emisión de Bonos Corporativos Garantizados realizada en febrero de 2022 se procedió a reclasificar el saldo de los Bonos Titulizados como deuda de largo plazo; en consecuencia, a dic-2022, el ratio de liquidez se situó en 0.35x.

A dic-2023, el nivel de liquidez general se incrementó a 0.42x producto de la mayor reducción de los pasivos corrientes (-47.2%, -S/ 43.0 MM) ante las menores obligaciones financieras registrada dada la reducción por la cancelación de pagarés y la reducción de deuda por pago de préstamos y bonos. Finalmente, a jun-2024, el nivel de liquidez alcanzó los 0.52x mejorando el valor registrado a dic-2023, dado las menores cuentas por pagar comerciales, principalmente en moneda nacional y a sociedades relacionadas como su matriz Grupo Centenario. Cabe señalar que la compañía cuenta con líneas de crédito de entidades financieras que pueden ofrecer liquidez en caso se requiera.

Para hacer frente a los problemas de liquidez y capital de trabajo negativo, la gerencia ha planteado tres estrategias a ser implementadas en el corto plazo:

- Reestructuración de la deuda a través de la emisión de deuda en el mercado de capitales local o extranjero de largo plazo, que permitan liberar flujo, desconcentrando obligaciones de corto plazo y sin incrementar el apalancamiento⁶.
- Recomposición de la clasificación de los bonos por pagar.
- Mejora del flujo operativo en el 2024.



Fuente: CRI / Elaboración: PCR

⁶ El 25 de febrero de 2022, se realizó la emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos Garantizada dirigido a inversionistas institucionales.

Deuda Financiera

A jun-2024, CRI mantiene un préstamo bancario (Sindicado) por un total de S/ 45.9 MM (dic-2023: S/ 51.3 MM) y tres Bonos por S/ 325.6 MM (dic-2023: S/ 324.5 MM). A continuación, se presenta un resumen de la deuda Financiera.

Tipo	Préstamo - Sindicado	Titulizados – 1ra emisión	Titulizados – 2da emisión	(1) Bono Garantizado
Acreedor	Scotiabank Canadá, Banco Itaú e Interbank	Rímac	Interseguros	Inversionistas ⁷
Inicio	Jun-2019	Jun-2017	Ago-2018	Feb-2022
Vencimiento	Jun-2026	Jun-2047	Ago-2048	Feb-2037
Plazo	7 años	30 años	30 años	15 años
Monto Original	US\$ 23.0 MM	S/ 100.0 MM	S/ 71.5 MM	US\$ 42.0 MM
Tasa	8.14%	7.97%	7.28%	7.28%
Pag. Intereses	Trimestral	Mensual	Mensual	Semestral
Saldo de deuda	US\$ 12.0 MM	S/ 100.0 MM	S/ 64.5 MM	US\$ 42.0 MM
Uso Covenants	Reperfilamiento de deuda Grupo Centenario: -Ratio de Apalancamiento ⁸ ≤ 4x a dic-2023 -Ratio de Endeudamiento ⁹ ≤ 1.5x -Ratio de Cobertura de Interés ¹⁰ ≥ 2.75x -Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda ¹¹ > 1.25x -Ratio de Cobertura de Activos ¹² ≤ 1.3x.	Reperfilamiento de deuda Patrimonio: -Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda ¹³ ≥ 1.2x -Ratio de Cobertura de Activos ¹⁴ cedidos ≤ 0.75x.	Reperfilamiento de deuda Patrimonio: -Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda ¹⁵ ≥ 1.2x -Ratio de Cobertura de Activos ¹⁶ cedidos ≤ 0.75x.	Reperfilamiento de deuda CRI: -Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda ¹⁷ ≥ 1.20x a partir de dic-2023 y 1.30x a partir de dic-25. -Ratio de Cobertura de Gasto Financiero ¹⁸ ≥ a 1.50x (≥ 1.75x a partir de dic-24 y 2.0 a partir de dic-25). Ratio de Apalancamiento ¹⁹ ≤ 1.0x Ratio de Cobertura de Activos cedidos en garantía ²⁰ ≤ 0.75x.
Garantías	Trade Plaza (Pertenece a la división oficinas del Grupo). Valor de Tasación = US\$ 76.9 MM.	Edificios Real 1, 3 y 6 del Centro Empresarial Real. Valor de tasación = US\$ 44.0 MM (dic-2023: US\$ 51.5 MM)	Torre del Pilar y Edificios Real 5 y 10 del Centro empresarial Real. Valor de Tasación = US\$ 38.1 MM (dic-2023: US\$ 43.8 MM)	Torre Central, Real 2 (1101, 1201 Local 01), Real 4 (of. 601,701,702,801,802) con estacionamientos y Real 8. Tasación = US\$ 60.4 MM

(1) CRI informó que, a jun-2024, se encuentra en cumplimiento con los ratios financieros y obligaciones de los Bonos Corporativos Garantizados.

Fuente: CRI / Elaboración: PCR

Se señala que, durante el primer semestre de 2024, CRI no solicitó nuevos préstamos. Con ello y en cumplimiento de sus obligaciones financieras, la deuda financiera tuvo una reducción de 0.3% respecto al dic-2023, alcanzando los S/ 404.2 MM

Solvencia

Resultado de lo descrito, el ratio Deuda Financiera / Pasivo total se ubicó en 0.65x, por debajo de lo registrado en diciembre de 2023 (0.68x) debido a la reducción de la deuda. Por otro lado, el Patrimonio de CRI tuvo un retroceso de S/ 0.7 miles a causa de los resultados del periodo. En consecuencia, la compañía mantiene bajos niveles de endeudamiento patrimonial (Pasivo / Patrimonio), los cuales históricamente se han mantenido por debajo de la unidad (0.41x).

Con ello, el Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda²¹ se ubicó en 1.32x, mayor a la cifra registrada a dic-2023 (1.31x) producto del mayor EBITDA Ajustado y menor servicio de deuda. Asimismo, la compañía registra un ratio EBITDA ajustado²² / Gastos Financieros de 1.93x, indicador por encima de lo registrado a diciembre de 2023 (1.69x) debido a los menores gastos financieros y mayor Ebitda Ajustado.

⁷ Representante de obligacionistas: Scotiabank Perú.

⁸ Deuda financiera total menos el efectivo, entre el EBITDA ajustado de los últimos cuatro trimestres a dic-2023.

⁹ División entre el pasivo total menos el pasivo por impuesto a las ganancias diferido, y el patrimonio neto consolidado medido en cualquier momento

¹⁰ División entre el EBITDA ajustado y gastos financieros consolidados en cualquier momento.

¹¹ División entre el EBITDA ajustado más el efectivo menos los dividendos pagados; y la parte corriente de la deuda a largo plazo más los gastos financieros netos para cualquier año.

¹² Valor comercial de los activos sobre el saldo de deuda.

¹³ División del flujo de caja libre, entre el monto del servicio de la deuda.

¹⁴ División del saldo de la deuda, entre el valor comercial.

¹⁵ División del flujo de caja libre, entre el monto del servicio de la deuda.

¹⁶ División del saldo de la deuda, entre el valor comercial.

¹⁷ División del EBITDA Ajustado entre el monto del servicio de la deuda considerando los últimos 12 meses.

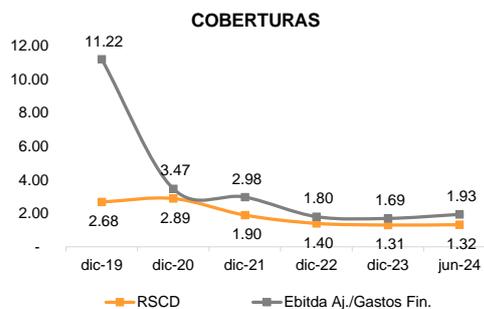
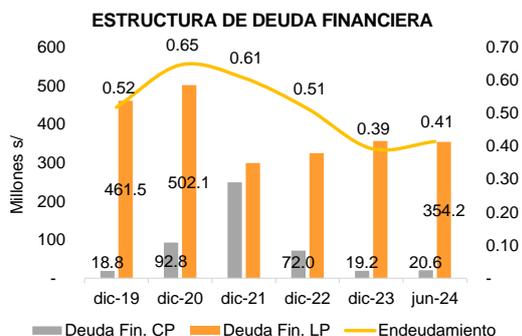
¹⁸ División del EBITDA Ajustado entre el monto del gasto financiero.

¹⁹ División del Pasivo menos pasivo diferidos por impuestos entre el patrimonio neto.

²⁰ División del saldo de las obligaciones garantizadas entre el valor comercial de los activos transferidos al Fideicomiso de Garantía

²¹ El RCSD = Ebitda Ajustado / (Deuda Corto Plazo + Gastos Financieros).

²² EBITDA Ajustado = EBIT + Dep. + Amortización + Dividendos + Reducción de capital en subsidiarias + gastos operativos no dinerarios que modifiquen la utilidad operativa- cambio neto en el valor razonable - ingresos operativos no dinerarios que modifiquen la utilidad operativa.



Fuente: CRI / Elaboración: PCR

Instrumentos Calificados

Primer Programa de Emisión de Bonos Corporativos Garantizados - Centenario Renta Inmobiliaria

En febrero de 2022, la empresa realizó la emisión de la Primera Emisión del Primer Programa de Emisión de Bonos Corporativos Garantizados - Centenario Renta Inmobiliaria por un monto de US\$ 42.0 MM, esta emisión tendrá cinco años de gracia para el pago de las amortizaciones, y con vencimiento a 15 años. El objetivo fue reestructurar su deuda de corto y mediano plazo, reemplazándolas por esta nueva emisión, elevando así la duración promedio de deuda de la empresa. Se debe destacar que la presente emisión solo tiene como objetivo reemplazar deuda vigente, por lo que luego de la emisión, el total de deuda financiera fue el mismo. Cabe destacar que las emisiones cuentan con una garantía específica conformados por predios de la empresa con resguardo financiero de LTV < 0.75x.

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA PRIMERA EMISIÓN DE BONOS CORPORATIVOS GARANTIZADOS

Tipo de Emisión	Privada
Monto de la Emisión	US\$ 42.0 MM
Plazo de la Emisión	15 años
Pago de Capital	15 con 5 años de gracia y <i>balloon</i> 30%
Pago de Intereses	Semestral
Emisor	CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.
Agente de Garantías	BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ
Representante de Obligacionistas	SCOTIABANK PERÚ S.A.A.
Garantías	Genéricas sobre el patrimonio de la empresa holding INVERSIONES CENTENARIO S.A.A., Carta Fianza por el 15% del <i>outstanding</i> , Fianza Solidaria y un fideicomiso con activos específicos con un resguardo financiero de LTV < 0.75x.
Fiador Solidario	INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
Resguardos Financieros	Sí
Destino de los fondos	Reestructuración de deuda, financiamiento de inversiones y/u otros usos corporativos.

Fuente: CRI / Elaboración: PCR

RESGUARDOS FINANCIEROS	
Indicadores	Límites
EBITDA Ajustado / Gastos Financieros	No sea menor a 1.50x desde la Fecha de Cierre, mayor a 1.75x a partir del mes de diciembre de 2024 y mayor a 2.00x a partir del mes de diciembre de 2025 en adelante.
EBITDA Ajustado / Servicio de Deuda	No sea menor a 1.10x desde la Fecha de Cierre, mayor a 1.20x a partir del mes de diciembre de 2023 y mayor a 1.30x a partir del mes de diciembre de 2025 en adelante.
Ratio de Apalancamiento	No sea mayor a 1.00x.

Fuente: CRI / Elaboración: PCR

CUMPLIMIENTO DE LOS RESGUARDOS FINANCIEROS

	dic-2022	dic-2023*	Jun-2024
EBITDA Ajustado / Gastos Financieros	1.8	1.7	1.9
Cumplimiento del resguardo	cumple	cumple	cumple
EBITDA Ajustado / Servicio de Deuda	1.4	1.3	1.5
Cumplimiento del resguardo	cumple	cumple	cumple
Ratio de Apalancamiento	0.4	0.4	0.4
Cumplimiento del resguardo	cumple	cumple	cumple

Fuente: CRI / Elaboración: PCR

*Información enviada por el cliente.

Las garantías específicas estarán compuestas por los activos que se detallan en el siguiente cuadro, los cuales están compuestos por oficinas y terrenos. En algunos casos, estos predios se encuentran como garantías de deudas bancarias, las cuales serán canceladas con los fondos recaudados por emisión, y por lo tanto dichos predios serán liberados. El valor comercial de los predios suma US\$ 60.4 MM, mientras que la emisión (valorizada en dólares) suma US\$ 42.0 MM, por lo que el ratio LTV se ubicaría por debajo de 0.75x (0.69x). Asimismo, se contará con una Fianza solidaria por parte de Inversiones Centenario, así como una carta fianza por el 15% del *outstanding*.

ACTIVOS QUE FORMAN PARTE DE LAS GARANTÍAS ESPECÍFICAS

Estado del predio	Predios	Valor Comercial US\$ MM
Libre	Real 4 (Oficinas 601, 701, 702, 801 y 802) + Estacionamiento	5.8
	Real 2	5.6
Leasing BCP	Real 8	30.1
Hipoteca BCP USD 13.0 MM y PEN 145.0 MM	Torre Central	18.9
Total Valor Comercial de los Activos		60.4
	Saldo de deuda	42.0
	LTV < 0.75	0.69*

Fuente: CRI / **Elaboración:** PCR

**Cabe señalar que, a junio 2024, el ratio presentado en el certificado de cumplimiento de la compañía figura un indicador de LTV de 0.71x, dado que el valor comercial presentado se encuentra en moneda nacional (S/227.9 MM)*

Anexo

Centenario Renta Inmobiliaria							
Estado de Situación Financiera (S/ Miles)	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
Activos Corrientes	20,311	64,468	37,591	32,168	20,429	19,340	21,671
Activo No Corriente	1,799,027	1,915,939	1,977,515	1,965,662	1,929,347	1,920,244	1,956,882
Total Activos	1,819,338	1,980,407	2,015,106	1,997,830	1,949,776	1,939,584	1,978,553
Pasivos Corrientes	43,118	103,269	259,550	91,134	48,114	32,496	41,588
Pasivo No Corriente	578,037	674,481	502,081	587,626	502,582	672,072	538,554
Total Pasivos**	621,155	777,750	761,631	678,760	550,696	704,568	580,141
Patrimonio	1,198,182	1,202,658	1,253,475	1,319,070	1,399,080	1,235,017	1,398,412
Deuda Financiera	480,337	594,828	548,612	397,195	375,721	378,276	374,745
Corto Plazo	18,804	92,774	249,193	71,998	19,162	18,876	20,552
Largo Plazo	461,533	502,054	299,419	325,197	356,559	359,400	354,193
Estado de Resultados (S/ Miles)							
Ingresos Totales	28,992	59,367	58,727	57,330	56,880	28,371	28,237
Costo de Ventas	-11,553	-9,607	-8,407	-8,327	-7,817	-4	-81
Cambio en el valor razonable inversiones inmobiliarias	55,232	44,183	14,127	-32,103	-105,174	-121,707	-1,495
Utilidad Bruta	72,671	93,943	64,447	16,900	-56,111	-93,340	26,660
Gastos Operativos netos	-7,701	-19,377	-48,258	-20,612	-23,577	-16,476	-15,505
Utilidad Operativa (EBIT)	64,970	74,566	16,189	-3,712	-79,688	-109,816	11,155
Gastos Financieros	-11,770	-34,089	-33,700	-38,398	-39,796	-21,449	-16,859
Ingresos Financieros	43	136	696	1,105	7,335	2,694	4,526
Diferencia de cambio neto	-3,469	-16,478	-23,577	4,755	5,168	10,300	-5,580
Dividendos recibidos de subsidiaria	121,660	53,043	49,586	11,499	12,670	3,670	4,178
Utilidad antes de IR	171,434	77,178	9,194	-24,751	-94,311	-114,576	-2,676
Impuesto a la Renta	-14,824	-7,030	11,732	11,281	31,684	34,721	2,009
Utilidad Neta	156,610	70,148	20,926	-13,470	-62,627	-79,855	-668
Liquidez (veces)							
Liquidez (Activo cte / pasivo cte)	0.47	0.62	0.14	0.35	0.42	0.60	0.52
Capital de Trabajo - miles	-22,807	-38,801	-221,959	-58,966	-27,685	-13,156	-19,917
Solvencia							
Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio)	0.52	0.65	0.61	0.51	0.39	0.57	0.41
Grado de propiedad (Patrimonio / Total activos) (%)	65.9%	60.7%	62.2%	66.0%	71.8%	63.7%	70.7%
Capital social / Patrimonio	0.83	0.91	0.91	0.93	0.95	0.99	0.95
Deuda financiera bruta - miles	499,005	601,953	555,451	427,291	414,180	401,140	404,247
Deuda estructural (LP) - miles	461,533	502,054	299,419	340,897	371,084	374,004	368,625
Deuda de corto plazo (CP) - miles	37,472	99,899	256,032	86,394	43,096	27,136	35,623
Recursos y Rentabilidad							
Utilidad Bruta / Ventas (%)	250.7%	158.2%	109.7%	29.5%	-98.6%	-329.0%	94.4%
Ebitda	10,447	31,600	30,524	32,918	29,406	14,402	13,629
Ebitda ajustado	132,029	118,227	100,266	69,122	67,445	16,791	17,454
Ebitda / Ventas (%) - 12M	455.4%	199.1%	170.7%	120.6%	118.6%	59.2%	61.8%
Margen Operativo	224.1%	125.6%	27.6%	-6.5%	-140.1%	-387.1%	39.5%
Utilidad neta / ventas (%)	540.2%	118.2%	35.6%	-23.5%	-110.1%	-281.5%	-2.4%
Gastos financieros / ventas (%)	40.6%	57.4%	57.4%	67.0%	70.0%	75.6%	59.7%
Utilidad neta / patrimonio (ROE) (%) - 12M	13.1%	5.8%	1.7%	-1.0%	-4.5%	-6.0%	1.2%
Utilidad neta / Total Activos (ROA) (%) - 12M	8.6%	3.5%	1.0%	-0.7%	-3.2%	-3.8%	0.8%
Cobertura de Deuda							
Deuda Financiera Neta / Ebitda aj.	3.58	4.65	5.32	5.90	6.02	23.63	22.83
Deuda Financiera Bruta / EBITDA aj.	3.78	5.09	5.54	6.18	6.14	23.89	23.16
EBITDA aj. / (GF + CP) - 12M	2.68	2.89	1.90	1.40	1.31	1.35	1.32
EBITDA aj. / Gastos Financieros (v) - 12M	11.22	3.47	2.98	1.80	1.69	1.74	1.93

*El EBITDA considera la utilidad operativa, la depreciación y el mayor valor de los costos de ventas.

**El EBITDA Ajustado de 2023 considera el Resultado Operativo, la Depreciación y Amortización, los Dividendos recibidos descontando los Cambios en el Valor Razonable + Reducción de capital afiliadas.

Fuente: CRI / Elaboración: PCR