

CENTENARIO DESARROLLO URBANO 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	Sep-2022	Dic-2022	Jun-2023	Dic-2023	Jun-2024
Fecha de comité	02/02/2023	31/05/2023	30/11/2023	21/05/2024	28/11/2024
Primer Programa de Papeles Comerciales	PE1	PE1	PE1	PE1	PE1
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

Significado de la clasificación

Categoría PE1: Emisiones con muy alta certeza en el pago oportuno. Los factores de liquidez y protección son muy buenos. Los riesgos son insignificantes.

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. En la página web de PCR (<http://www.ratingspcr.com/informes-pais.html>), puede consultar documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.

Racionalidad

En comité de clasificación de riesgo, PCR decidió ratificar la clasificación de “PE1” al Primer Programa de Papeles Comerciales - Centenario Desarrollo Urbano con perspectiva “Estable”, con información al 30 de junio de 2024. Esta decisión se fundamenta en las proyecciones de recuperación hacia el cierre de 2024, impulsada por la mejora en las condiciones de mercado traducida en la recuperación de la demanda y un entorno de tasas de interés más favorable. Además, se destaca los adecuados niveles de liquidez y el respaldo del Grupo Inversiones Centenario. Sin embargo, la evaluación también considera la ligera reducción en el avance de ventas de lotes residenciales interanual y los bajos niveles de cobertura financiera.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

- **Mejora en los ingresos, márgenes y rentabilidad por menores resoluciones de venta y ganancia en el valor razonable de los inmuebles.** A jun-2024, CDU ha registrado ventas por S/ 123.5 MM, representando un incremento de 53.6% interanual. Se señala que dicho incremento está asociado principalmente a las menores resoluciones de venta de lotes (S/ 47.9 MM) en comparación a lo registrado a jun-2023 (S/ 99.9 MM). Respecto a la venta de lotes residenciales, alcanzó los S/ 148.7 MM, menor en 5.5% respecto a jun-2023. Es importante señalar que, durante el primer semestre de 2024, se lanzó un nuevo proyecto en Trujillo, Brisas de Huanchaco (253 lotes) y se inició la comercialización de la Etapa 2 del Condominio Montemar con 107 lotes. En línea con lo anterior, a jun-2024, CDU registró ganancias por S/ 6.7 MM por cambios en el valor razonable de las propiedades frente a las pérdidas por S/ 17.4 MM registradas a jun-2023. En consecuencia, la utilidad bruta se vio mejorada registrando S/ 82.2 MM con un margen bruto de 66.6% frente a los 47.2% registrados a jun-2023. Con ello, la Utilidad Neta de la Compañía presentó un mejor desempeño alcanzando los S/ 17.1 MM (jun-2023: -S/ 3.4 MM). En términos de rentabilidad del periodo, el ROE y el ROA alcanzaron los 1.9% y 1.2%, respectivamente. Dicho indicador, se ubicó en terreno positivo respecto a lo registrado a los cortes anteriores.
- **Proyecciones 2024 y 2025:** Para el cierre de 2024, CDU espera recuperar el crecimiento de sus ingresos a niveles aproximados del año 2022 (mejor año de desempeño en ventas), donde registró S/ 323.5 MM y planifica alcanzar los S/ 284.4 MM en el presente año. Además, la Compañía anunció mediante hecho de importancia y como parte del plan de inversiones del negocio de lotes de urbanizaciones, que durante el año 2025 espera obtener las facilidades, permisos y licencias que le permitirán invertir alrededor de S/ 120.0 MM en la ejecución de diversos proyectos de habilitación en nuevas etapas de urbanizaciones ya constituidas, así como en nuevas plazas a lo largo del país, siempre que la coyuntura económica y política del país les brinde las condiciones para hacerlo.
- **Bajo apalancamiento y coberturas.** A jun-2024, los activos de CDU totalizaron S/ 1,452.6 MM el cual tuvo una reducción de 4.5% respecto a dic-2023. Dicha variación está explicada por la reducción de los pasivos en 11.5% (-S/ 70.5 MM) principalmente por pago a proveedores (42.5% de pasivos). Es importante mencionar que el patrimonio tuvo un ligero incremento de 0.2% debido a los resultados acumulados. En línea con ello, los pasivos representan el 37.5% del fondeo de los activos de la compañía (dic-2023: 40.4%) y registra un ratio de endeudamiento por 0.60x (dic-2023: 0.68x). A mayor detalle sobre el fondeo mediante pasivos, el 45.7% corresponde a deuda con entidades financieras. A jun-2024, dicha cuenta registró S/ 248.9 MM, mostrando una reducción de 6.6% respecto a jun-2023 (S/ 266.4 MM) en línea con el cumplimiento de sus obligaciones sin mayor toma de este tipo de deuda. Dentro de la

¹ EE.FF. No auditados.

deuda financiera, CDU registra tres préstamos de mediano plazo en moneda nacional que totalizan S/ 198.4 MM. Finalmente, respecto a la solvencia financiera de CDU, la razón de Deuda Financiera Neta a EBITDA LTM ajustado obtuvo un valor de 5.43x, menor a lo registrado el corte anterior (dic-2023: 8.63x) explicado principalmente por la mejora en el EBITDA LTM (de S/ 21.6 MM en dic-2023 a S/ 40.1 MM en los últimos 12 meses desde jun-2024); y el RCSD LTM se ubicó en 0.62x (dic-2023: 0.46x), siendo también mejorado por el nivel del EBITDA LTM.

- **Niveles de liquidez similares a cortes anteriores.** A nivel de flujo de caja, se resalta el flujo operativo, que registró S/ 4.4 MM y tuvo una reducción importante respecto a jun-2023 (S/ 47.6 MM), ello se debe a los mayores pagos a proveedores de bienes y servicios, a jun-2024 se desembolsaron por los mismos S/ 83.9 MM (jun-2023: S/ 27.7 MM). En línea con lo anterior, es importante señalar que las cobranzas se han mantenido estables respecto al corte anterior (+3.3%). Respecto a actividades de financiamiento, la compañía no ha obtenido préstamos a mediano plazo de entidades financieras, solo ha realizado la renovación de un pagaré por S/ 50.0 MM. Además, ha realizado pagos a entidades financieras por S/ 15.4 MM y pagos a partes relacionadas por S/ 18.3 MM. Adicionalmente, durante el semestre en evaluación se pagaron dividendos por S/ 15.0 MM. Como resultado de lo mencionado, CDU incrementó su ratio de liquidez de 1.25x en dic-2023 a 1.29x a jun-2024 por la mayor reducción de los pasivos. Sin embargo, la liquidez ácida se redujo de 0.47x a 0.36x explicado por el incremento de los inventarios (+S/ 4.3 MM).
- **Respaldo del Grupo.** CDU cuenta con el respaldo de Inversiones Centenario S.A.A. o Grupo Inversiones Centenario, la cual se encargaba del negocio de lotes urbanizados hasta el cambio de estrategia, donde se definió que CDU sería la empresa que agrupe todo el negocio nuevo de urbanizaciones. Los clientes urbanizados de Inversiones Centenario se mantienen con la empresa y CDU empieza a formar su cartera. Es importante mencionar que, CDU, mediante su garante (Inversiones Centenario), cuenta con líneas de crédito aprobadas con los principales bancos en Perú, el cual a jun-2024, registra aproximadamente US\$ 166.4 MM de líneas de crédito asignadas, de los cuales tiene disponible a esta fecha de corte el 34.4%.

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:

- Incremento de los niveles de endeudamiento que afecten los niveles de cobertura por debajo del nivel histórico.
- Reducción del nivel de liquidez por debajo del promedio histórico y de la unidad.
- Pérdida recurrente por cambios en el valor razonable por problemas judiciales.
- Exposición a choques externos adversos que afecten la demanda e impidan la recuperación de los principales indicadores financieros en el corto plazo.

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 18 de octubre de 2022.

Información utilizada para la clasificación

- I. **Información financiera:** Estados Financieros auditados de los periodos 2019 – 2023 e intermedios jun-2024.

Limitaciones y limitaciones potenciales

- **Limitaciones encontradas:** No se contó con limitaciones en la información presentada.
- **Limitaciones Potenciales (Riesgos Previsibles):** La evolución de los ingresos de CDU está vinculada al crecimiento de venta de lotes residenciales, que a su vez depende de la economía peruana. Así, la demanda de lotes es muy sensible al poder adquisitivo que pueda tener el público. La evolución de los ingresos en los próximos meses estará directamente vinculada a la velocidad de la recuperación de la economía. **(Riesgos Potenciales):** El proceso de arbitraje en el que se encuentra la Compañía no tienen una fecha de cierre establecida, sin embargo, según comentarios de la Compañía, se encuentran cumpliendo los procesos regulares en tiempos adecuados. Existencia de un riesgo asociado a la compra de terrenos².

Hechos de Importancia

- El 03 de septiembre de 2024, la Compañía anunció como parte del plan de inversiones del negocio de lotes de urbanizaciones, que durante el año 2025 espera obtener las factibilidades, permisos y licencias que le permitirán invertir alrededor de S/ 120,000,000.0 en la ejecución de diversos proyectos de habilitación en nuevas etapas de urbanizaciones ya constituida, así como en nuevas plazas a lo largo del país, siempre que la coyuntura económica y política del país les brinde las condiciones para hacerlo.
- El 27 de marzo de 2024, se comunicó la designación de la sociedad auditora Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada para el ejercicio 2024.
- El 21 de diciembre de 2023, se comunicó que, como parte del plan de inversiones del negocio de urbanizaciones, durante el año 2024 se planea invertir alrededor de S/ 105.0 MM en la ejecución de diversos

² Si bien existe riesgo natural en la operativa de compra de terrenos, la Compañía ha revisado su proceso interno e implementado acciones las siguientes acciones con el fin de mitigar el riesgo asociado, como obtener poderes para realizar el saneamiento de los lotes y así controlar el proceso, en los casos que corresponda.

proyectos inmobiliarios, tal como ha sido publicado en diversos medios de comunicación como diario Gestión y otras plataformas.

- El 10 de noviembre de 2023, CDU fue notificado con la Disposición Fiscal N° 2, expedida por la Fiscalía Provincial Corporativa Especializada en Delitos de Corrupción de Funcionarios del Distrito de Lima Sur. Se comunicó el inicio de las diligencias preliminares por la presunta comisión de Delito de Lavado de Activos en Agravio del Estado Peruano contra Sada Goray Chong entre otros, entorno al inmueble Loma Bonita. En dicha disposición se comprende a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. en la investigación junto con diversas personas naturales y jurídicas; no incluyéndose en la misma a funcionarios de CDU ni a otras empresas del Grupo Centenario.
- EL 25 de octubre de 2023, mediante Junta General de Accionistas, se aprobó el cese de las funciones del Sr. Carlos Humberto Montero Urbina, en el cargo de Gerente General, nombrándose en su reemplazo al Sr. Carlos Alberto Conroy Ferreccio.

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

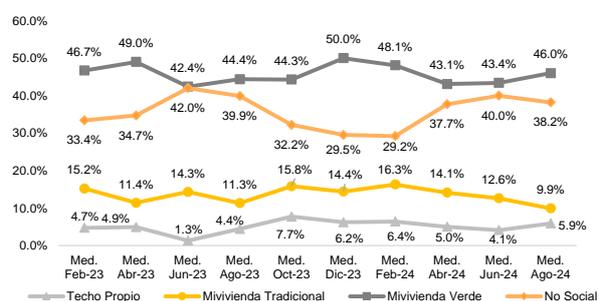
tipo de cambio, salida de capitales y mayor volatilidad en los mercados financieros por episodios de mayor incertidumbre política o por el incremento de la volatilidad de los mercados financieros internacionales por tensiones geopolíticas; y (ii) choques de demanda externa por la desaceleración del crecimiento global, que implicaría una menor demanda por nuestros productos de exportación.

Sector Inmobiliario – Vivienda

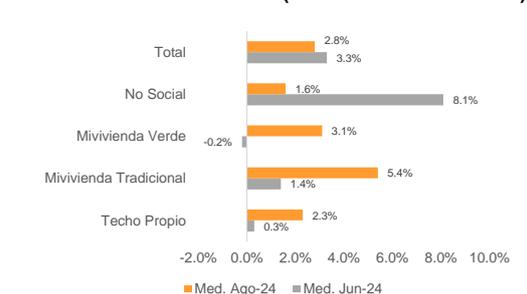
El mercado inmobiliario tiene una alta correlación con el ciclo económico y se encuentra influenciado por variables macroeconómicas como el PBI, empleo, ingresos de las familias, tasas de interés, entre otras. De acuerdo con el Informe Económico de la Construcción N° 80 a agosto 2024 realizado por CAPECO, el segmento de Mivivienda Verde registró una participación de 46.0% del total de ventas de unidades habitacionales en el 2024, mayor en 2.6% a lo estimado en la encuesta previa. Adicionalmente, el segmento de vivienda no social obtuvo una participación de 38.2%, cifra por debajo a la encuesta previa (40.0%), seguido de créditos Mivivienda Tradicional con 9.9% y finalmente, el 5.9% correspondió al programa Techo Propio.

Adicionalmente, para el tercer bimestre de 2024, el número de unidades vendidas se incrementó en 2.8% comparado con el bimestre del 2023. Este indicador se encuentra por debajo al incremento de 3.3% registrado en la medición de junio 2024. Destaca el crecimiento de Mivivienda Tradicional de 5.4%, cifra por encima a la expansión esperada en la medición de junio 2024 (1.4%).

DISTRIBUCIÓN % DE LAS VENTAS DE UNIDADES DE VIVIENDA – 2024



VARIACIONES DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS EN UNIDADES POR SEGMENTOS (3er bimestre 2024 vs 2023)

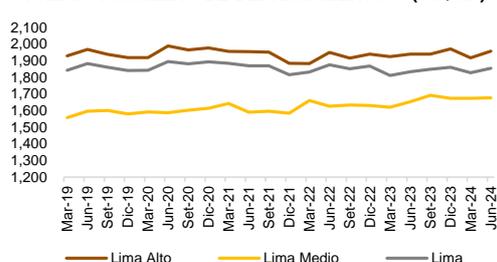


Fuente: CAPECO / Elaboración: PCR

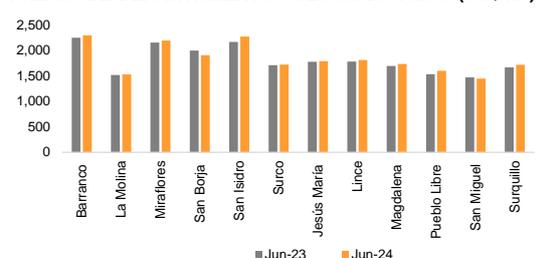
Por otro lado, según el BCRP, a junio 2024, el precio de venta de los departamentos en Lima totalizó los 1,854 US\$/m², lo cual refleja un incremento de 1.1% respecto a junio 2023 (1,834 US\$/m²). En detalle, el precio en los distritos del Sector Medio³ y Sector Alto⁴ se incrementaron interanualmente en 1.5% y 0.9% respectivamente.

A junio 2024, los precios de venta de los departamentos se han incrementado en el sector Alto y Medio, a excepción de los distritos de San Borja y San Miguel, los cuales se redujeron en 4.4% y 1.4% respectivamente. Por otro lado, los sectores que evidenciaron un mayor crecimiento son San Isidro (+4.9%) y Pueblo Libre (4.3%).

PRECIO PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS* (US\$/m²)



PRECIO DE DEPARTAMENTOS SEGÚN DISTRITO (US\$/m²)



*/ Lima Alto: Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco
*/ Lima Medio: Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo

Fuente: BCRP / Elaboración: PCR

Fondo Mivivienda

El Fondo *Mivivienda* tiene por objetivo promover el acceso a la vivienda a las familias con menores recursos, con apoyo del Estado, el sector inmobiliario y sector financiero. Resaltan 2 programas del FMV, los cuales son:

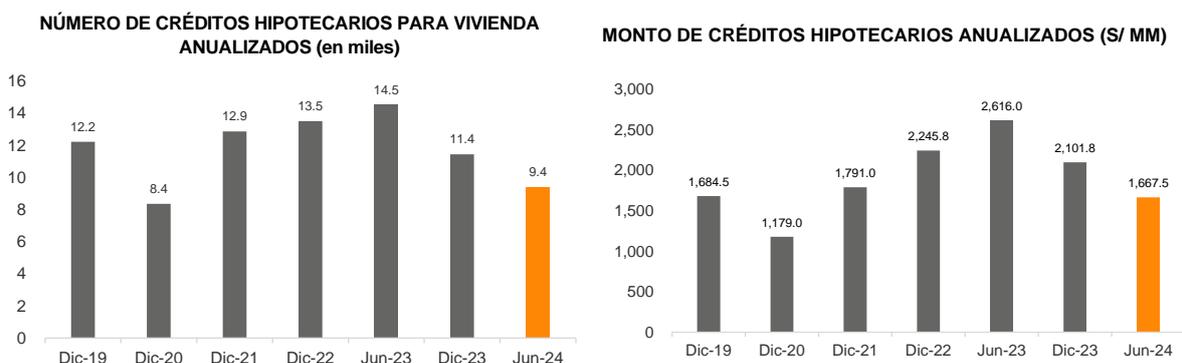
- **Programa Techo Propio:** Para la Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), Construcción en Sitio Propio o Mejoramiento de Vivienda. (i) Dentro de la modalidad AVN debe tener un valor máximo de S/ 128,400. El beneficio de este producto es el otorgamiento del Bono Familiar Habitacional (BFH) de hasta S/ 44,805 o equivalente a 8.7 UIT, el cual es el subsidio directo que otorga el Estado a una familia sin la obligación de reembolso. (ii) La Construcción en Sitio Propio ofrece un BFH de S/ 30,900 y está en función a ser dueño del predio y de ningún otro, y (iii) en el caso de Mejoramiento de Vivienda se entregará un BFH de S/11,845.

³ Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo.

⁴ Barranco, La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco.

- Crédito Mivivienda:** Facilita la adquisición de una vivienda a personas de medianos recursos para la compra de vivienda terminada, en construcción o en proyecto que sean de primera venta o usadas, cuyo valor se encuentra entre S/ 67,400 y S/ 355,100, y para viviendas mayores al monto máximo, se financiará hasta S/ 479,300 a través del servicio CRC⁵. El beneficio que se recibe con este programa es el Bono de Buen Pagador (BBP), el cual es una ayuda económica no reembolsable que se otorga si adquieres un préstamo con el Crédito Mivivienda a través de instituciones del sistema financiero.

A junio 2024, según el último informe de CAPECO, IEC80, a nivel de préstamos hipotecarios, estos totalizaron los 34,920 (de julio 2023 a junio del 2024), mostrando una reducción de 0.9% interanual, explicado principalmente por la reducción de 35.4% de los créditos desembolsados por Fondo Mivivienda. Por el contrario, los créditos otorgados a Instituciones Financieras se incrementaron en 23.2% interanual. A nivel de créditos desembolsados en miles de soles, estos alcanzaron los S/ 12,234.6 MM (de jul-23 a jun-24), superior en 9.5% a lo que se otorgó en el 2023. (de jul-22 a jun-23).

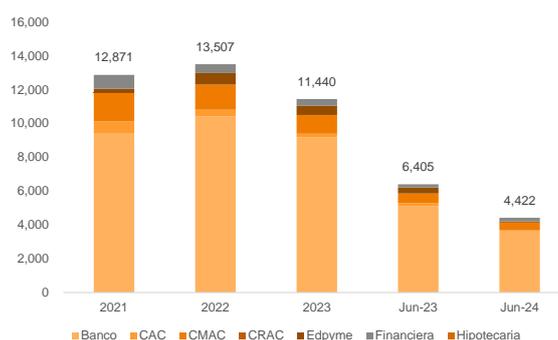


Fuente: Fondo MiVivienda, Elaboración: PCR

Con relación a los créditos hipotecarios Mivivienda, a jun-24, totalizaron los 9,391 créditos, equivalente a S/ 1,667.5 MM, mostrando una reducción interanual en número de créditos de 35.4% y en monto de 36.3%. Con respecto a la distribución por destino, a jun-24, los créditos colocados se segmentan en Vivienda en Construcción con un total de 3,120 créditos colocados, inferior a lo registrado a jun-23 (-39.2%, 5,135 créditos colocados), Vivienda Terminada, totalizando los 823 créditos colocados (jun-23: 1,197), Construcción en Terreno Propio, con un total de 169 créditos colocados (jun-23: 137) y Vivienda de Segundo Uso con 310 créditos colocados (jun-23: 39).

Si visualizamos la evolución de los créditos Mivivienda por tipo de entidad financiera, a jun-24, el número de créditos colocados más representativo es en los Bancos, con un total de 3,682 créditos inferior a lo registrado a jun-23 (5,097), seguido de las Cajas Municipales (CMAC) con un total de 459 créditos (jun-23: 568). A nivel de Bancos, el Banco Crédito es el más representativo con 1,442 créditos colocados (jun-23: 1,578), seguido de Interbank con 739 (jun-23: 1,128) y BBVA con 673 créditos colocados (jun-23: 953). A nivel de CMAC, destaca CMAC Huancayo con 211 créditos colocados a jun-24 (jun-23: 260).

NÚMERO DE CRÉDITOS COLOCADOS MIVIVIENDA SEGÚN ENTIDAD FINANCIERA



Fuente: Fondo MiVivienda, Elaboración: PCR

Por otro lado, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) autorizó a inicios del 2022 una transferencia por S/ 523.6 MM al Fondo Mivivienda (FMV), a través de la Resolución Ministerial N°. 021-2022, para que 18,900 familias accedan al Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio. A jun-24, el número y monto desembolsado de Bonos Familiares Habitacionales ascienden a 8,153 (jun-23: 8,989) equivalente a S/ 329.6 MM (jun-23: S/ 340.3 MM).

⁵ Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio, mediante el cual las instituciones financieras intermediarias otorgan créditos MIVIVIENDA con sus propios recursos.

Desembolsos del BFH A JUNIO 2024

Modalidad	Cantidad Jun-23	Cantidad Jun-24	Monto Jun-23	Monto Jun-24
Adquisición de nueva vivienda	4,918	5,685	S/ 205.9 MM	S/ 253.1 MM
Construcción en sitio propio	4,071	2,468	S/ 134.4 MM	S/ 76.5 MM
Bono Familiar Habitacional	8,989	8,153	S/ 340.3 MM	S/ 329.6 MM

Fuente: Fondo Mivivienda, **Elaboración:** PCR

Aspectos Fundamentales

Reseña

Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., en adelante "CDU", fue fundado en el año 2015 y es una subsidiaria de Inversiones Centenario S.A.A. que es, a su vez, la empresa holding del Grupo Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (CDU). La empresa tiene como actividad principal la promoción, comercialización, gestión, desarrollo, habilitación urbana y administración de todo tipo de proyectos inmobiliarios. A detalle, se dedica a la administración de valores y bienes de terceros, prestando asesoría; además, de la compra y venta de inmuebles; arrendamiento y subarrendamiento de bienes propios y de terceros; la construcción de inmuebles, habilitación urbana y prestación de servicios de elaboración de proyectos de ingeniería. Adicionalmente, puede realizar operaciones inmobiliarias de intermediación.

Con el objetivo de mejorar los diferentes negocios del Grupo, durante el 2019, continuó con el proceso de reorganización societaria dentro de Grupo Centenario, transfiriendo a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. y Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., la mayor cantidad de activos y pasivos de la Sociedad.

En esa misma línea, CDU cuenta con el 99.9% de participación de ICSAA (Inversiones Centenario), adicionalmente CDU posee participación de 99.9% en Prinsur S.A.C. que se dedica al negocio de Macropolis y Almonte, y 50% de participación en Paz Centenario S.A., el cual se dedica al Negocio de Viviendas.

CDU viene operando bajo dos contratos de locación de servicios suscritos con Inversiones Centenario S.A.A. y Promoción Inmobiliaria del Sur S.A., dichas empresas relacionadas se dedican al desarrollo y comercialización de inmuebles para la venta. Específicamente, CDU se dedica el desarrollo urbano mediante la habilitación de terrenos para la venta (lotes residenciales), así como la compra de terrenos para la apreciación de su valor en el largo plazo y no para la venta en corto plazo⁶.

Durante el 2020, mediante Junta Obligatoria Anual de Accionistas, se aprobó la reorganización simple societaria del negocio de lotes residenciales que mantuvo Inversiones Centenario S.A.A. (se ejecutó el 1 de octubre de 2020), en ese sentido, CDU recibió inmuebles y pasivos por un valor neto de S/ 19.7 MM (inmuebles y pasivos por S/ 21.8 MM y S/ 2.1 MM respectivamente), el cual se muestra como un incremento en el capital de la Compañía por S/ 19.7 MM. El activo neto del bloque patrimonial transferido por Inversiones Centenario S.A.A. a la Compañía corresponden a sus valores en libros los cuales no difieren sustancialmente de sus valores de mercado⁶.

Accionariado y Plana Gerencial

A jun-2024, el capital social emitido, suscrito y pagado asciende a S/ 857,788,186.0, representado por la misma cantidad de acciones comunes; el valor nominal de cada una es de S/ 1.0, de las cuales el 99.99% corresponden a Inversiones Centenario S.A.A.⁷. El capital de la empresa ha ido incrementándose debido a las transferencias de bloques patrimoniales, así como aumentos de capital por parte de los accionistas.

Para el control de la gestión de CDU, la empresa emplea el Directorio de Inversiones Centenario S.A.A., y también hace uso de su plana gerencial, mientras que Carlos Conroy lidera los negocios de CDU y Subsidiarias, quien se desempeña como VP de Desarrollo Urbano. Cabe destacar que, tanto el Directorio como la plana gerencia está conformado por destacados profesionales con amplia experiencia en el mercado y reconocida trayectoria.

DIRECTORIO Y PLANA GERENCIAL (JUN-2024)

DIRECTORIO		PLANA GERENCIAL	
Dionisio Romero Paoletti	Presidente	Carlos Conroy	VP Desarrollo Inmobiliario
Juan Carlos Verme Giannoni	Vicepresidente	Rodrigo Arispe	Gerente Comercial y de Desarrollo
Luis Romero Belismelis	Director	David Iglesias	Gerente de Proyectos Centro
Martín Perez Monteverde	Director	Vanessa Herrera	Gerente de Proyectos Centro
José Onrubia Holder	Director	Cynthia Castañeda	Gerente de Proyectos Provincias
Ariel Magendzo Weinberger	Director	Bijou Chu	Gerente de Desarrollo
Fernando Fort Marie	Director		
Roberto Dañino Zapata	Director		
Gianfranco Ferrari de las Casas	Director		
Rolando Arellano Cueva	Director		
Jaime Araoz Medanic	Director		

Fuente: CDU / **Elaboración:** PCR

Estrategia y Operaciones

Operaciones

Los negocios de CDU se clasifican en dos segmentos: Divisiones de Urbanizaciones e Industrial, en donde se desarrollan y comercializan lotes residenciales y lotes industriales (macrolotes), respectivamente. La estrategia en la División de Urbanizaciones se basa en desarrollar urbanizaciones en ciudades con alto y mediano nivel poblacional, y con expectativas de crecimiento económico. Como parte del proceso de adaptación a las nuevas tendencias, su división de Urbanizaciones ha encontrado un mayor mercado a través de los medios digitales, lo que le ha permitido mantener

⁶ Auditado 2021 - PWC

⁷ 1 acción corresponde a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

su crecimiento pese a la coyuntura que atravesó el país los dos últimos años (pandemia) y con el objetivo de diversificar su portafolio tanto a nivel de negocios, como de clientes y ubicaciones geográficas.

Como grupo, se cuenta con más de 16 proyectos en venta a nivel nacional, con presencia en más de 7 ciudades del Perú, entre ellos está Lima, Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, entre otros. Cabe indicar que, el desarrollo del negocio de venta de lotes urbanos se concentra en CDU, aunque aún queda cobranza y venta de lotes resueltos en Inversiones Centenario. El objetivo inicial del Grupo era traspasar los activos de Inversiones Centenario a CDU, sin embargo, es requisito que cada cliente de la cartera acepte a CDU como nuevo acreedor (aproximadamente 12 mil clientes), por lo que decidieron que Inversiones Centenario termine con toda la venta de lotes urbanos, ya no se compre nuevas tierras y que solo se dedique a cobrar los financiamientos otorgados, por ese motivo, al inicio de sus operaciones (2019), CDU empezó comprando tierras para habilitaciones urbanas con la finalidad de formar su propia cartera de clientes. De igual manera, Inversiones Centenarios sigue realizando aportes a CDU con la finalidad de garantizar la caja para compra de tierra.

A jun-2024, continúan desarrollando proyectos de urbanización en Piura, Chiclayo, Trujillo, Lima Norte, Lima Este, Lima Sur, Ica, Tacna y Huancayo. Estos sumados a los desarrollados el año previo consolidan la posición competitiva de Centenario como uno de los líderes a nivel nacional en venta de lotes. Además, el Grupo Centenario cuenta con un extenso banco de terrenos para futuros desarrollos urbanos.

Respecto a las propiedades de inversión, corresponden a terrenos adquiridos por la Compañía para generar valor hasta culminar el proceso de urbanización y su posterior venta. Estos proyectos aún no están en desarrollo y están ubicados, principalmente, en las ciudades de Chiclayo, Lima, Tacna, Ica, Piura, Huancayo y Trujillo.

Por otro lado, el riesgo de crédito de la compañía se elimina sustancialmente ya que, CDU exige a los clientes el pago de anticipos antes de la transferencia de propiedad, la aplicación de tasas de interés por los pagos a cuotas (180 cuotas como máximo) y la retención del lote hasta la cancelación completa del mismo. Estas cuentas por cobrar comerciales son financiadas por la Compañía en moneda nacional, con una tasa que oscila entre el 23% al 25% anual. La mora asciende a 2.4%, cifra ligeramente superior a la registrada el año previo (dic-2023: 2.1%). Es importante mencionar, que CDU realiza un seguimiento personalizado a cada cliente con dificultad de pago para brindar facilidades y pueda cumplir con sus obligaciones.

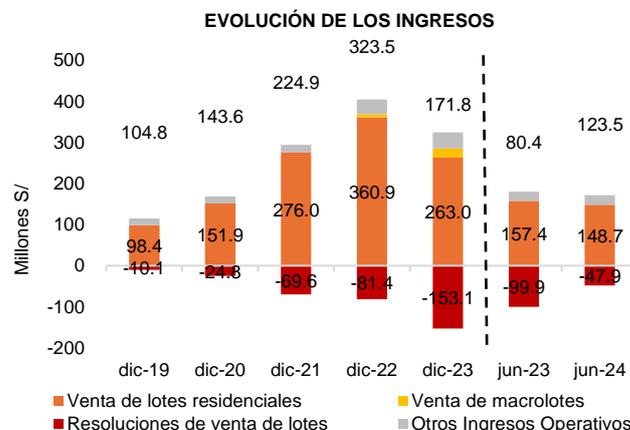
Las cuentas por cobrar comerciales registraron S/ 437.9 MM (dic-2023: S/ 413.0 MM) y están compuestas principalmente por las cuentas por cobrar de la venta de lotes (S/ 437.6 MM); las cuentas por cobrar comerciales a las relacionadas, tiene una participación mínima. Se precisa que, durante el primer semestre de 2024, se registró una pérdida esperada de S/ 28.7 MM resultando cuentas por cobrar comerciales netas por S/ 409.1 MM (dic-2023: S/ 392.7 MM).

Análisis Financiero

Eficiencia Operativa

Es importante mencionar que, CDU conserva la titularidad de los lotes vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de tres cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, la Compañía podrá:

- i) Dar por vencidas en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta.
- ii) Dar por resuelto automática y unilateralmente el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el 30% del precio de venta contado y la resolución de la venta. El terreno recuperado ingresa a los registros contables de CDU al costo original de la venta.



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

A jun-2024, CDU ha registrado ventas por S/ 123.5 MM, representando un incremento de 53.6% (+S/ 43.1 MM) interanual. Se señala que dicho incremento está asociado principalmente a las menores resoluciones de venta de lotes (S/ 47.9 MM) en comparación a lo registrado a jun-2023 (S/ 99.9 MM). Respecto a la venta de lotes

residenciales, alcanzó los S/ 148.7 MM, menor en 5.5% respecto a jun-2023. Durante el primer semestre de 2024, se lanzó un nuevo proyecto en Trujillo, Brisas de Huanchaco (253 lotes) y se inició la comercialización de la Etapa 2 del Condominio Montemar con 107 lotes.

Los costos de ventas del semestre en evaluación han registrado S/ 47.9 MM, representando un incremento de 91.4% (+S/ 22.9 MM). De ello, la reducción de los costos de venta por resoluciones (S/ 23.4 MM), que tuvieron una disminución de S/ 31.0 MM respecto a jun-2023 (S/ 54.4 MM).

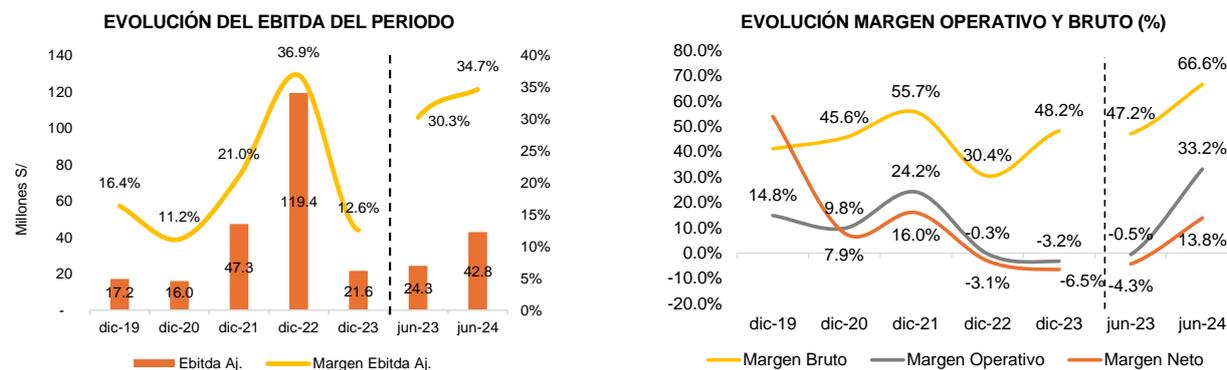
Por otro lado, cabe precisar que, el valor razonable de las propiedades de inversión de CDU se determina mediante una combinación de tasaciones comerciales y estudios de mercado de la zona, aplicando la metodología de "Coste de Reposición⁸". Dicho enfoque considera los componentes físicos del inmueble, terrenos comparables, inspecciones visuales y fotografías, junto con criterios de homologación para estimar el valor de mercado. A jun-2024, CDU registró ganancias por S/ 6.7 MM por cambio en el valor razonable de las propiedades frente a las pérdidas por S/ 17.4 MM registradas a jun-2023. En consecuencia, la utilidad bruta se vio mejorada registrando S/ 82.2 MM con un margen bruto de 66.6% frente a los 47.2% registrados a jun-2023.

Por otro lado, los gastos de operación de la Compañía totalizaron los S/ 41.2 MM (jun-2023: S/ 38.4 MM), aumentando interanualmente en 7.4% (+S/ 2.8 MM) explicado principalmente por los mayores gastos de ventas. Por efecto, a jun-2024, el Resultado Operativo registró por S/ 41.0 MM (jun-2023: -S/ 0.4 MM).

Rendimiento Financiero

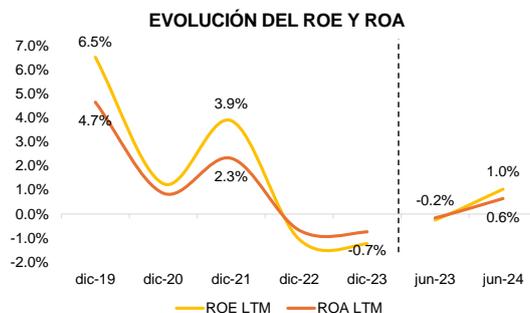
Los gastos financieros se incrementaron en 10.7% (+S/ 1.6 MM), alcanzando los S/ 16.4 MM (jun-2023: S/ 14.8 MM) producto del mayor financiamiento e incremento de duración con un mayor costo; adicional a ello, registró pérdidas por tipo de cambio por S/ 4.7 MM frente a la ganancia registrada en jun-2023 (S/ 9.7 MM), es importante mencionar que, ante ello, la gerencia ha decidido no realizar operaciones con instrumentos financieros derivados de cobertura. En contraparte, se registró ingresos por dividendos por S/2.1 MM.

En consecuencia, la Utilidad Neta de la Compañía se situó en S/ 17.1 MM (jun-2023: -S/ 3.4 MM), presentando un mejor desempeño debido a las menores resoluciones de ventas y al cambio de valor razonables en terreno positivo. Por su parte, el Ebitda Ajustado se ubicó en S/ 42.8 MM (jun-2023: S/ 24.3 MM), presentando un aumento de 76.1% (+S/ 18.5 MM) y un margen EBITDA de 34.7% (jun-2023: 30.2%) debido al desempeño en el resultado bruto.



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

En términos de rentabilidad del periodo, el ROE y el ROA alcanzaron los 1.9% y 1.2%, respectivamente. Dicho indicador, se ubicó en terreno positivo respecto a lo registrado a los cortes anteriores (dic-2022, jun-2023 y dic-2023), debido a la utilidad negativa presentada en 2022 por cambios en el valor razonable de Loma Bonita y en 2023 por la reducción de las ventas.

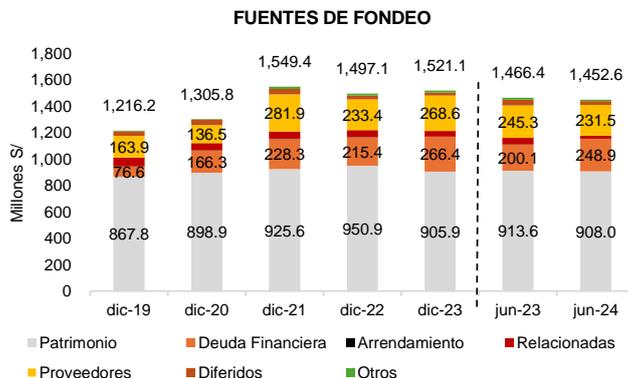


Fuente: CDU / Elaboración: PCR

⁸ El coste de reposición es una metodología de valuación que se utiliza para estimar el costo que implicaría reemplazar un activo o inmueble en su estado actual. En el contexto de la valoración de propiedades, este enfoque se centra en determinar cuánto costaría construir una propiedad idéntica o muy similar en el mismo lugar y con los mismos materiales y condiciones de mercado actuales.

Fuentes de Fondo

A jun-2024, los activos de CDU totalizaron S/ 1452.6 MM el cual tuvo una reducción de 4.5% respecto a dic-2023. Dicha variación está explicada por la reducción de los pasivos en 11.5% (-S/ 70.5 MM). Es importante mencionar que el patrimonio tuvo un ligero incremento de 0.2% debido a los resultados acumulados. En línea con ello, los pasivos representan el 37.5% del fondeo de los activos de la compañía (dic-2023: 40.4%) y registra un ratio de endeudamiento por 0.60x (dic-2023: 0.68x).



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

A mayor detalle sobre el fondeo mediante pasivos, el 45.7% corresponde a deuda con entidades financieras. A jun-2024, dicha cuenta registró S/ 248.9 MM, mostrando una reducción de 6.6% respecto a jun-2023 (S/ 266.4 MM) en línea con el cumplimiento de sus obligaciones sin mayor toma de deuda. Por otro lado, la cuenta con saldos por pagar a proveedores que representa el 42.5% de los pasivos, alcanzaron los S/ 231.5 MM registrando una reducción de 13.8% respecto a dic-2023 (S/ 268.6 MM).

Dentro de la deuda financiera, CDU registra tres préstamos de mediano plazo en moneda nacional que totalizan S/ 198.4 MM a una tasa efectiva anual ponderada de 7.34%. Durante el semestre en evaluación, no se han adquirido mayores préstamos y se encuentran en cumplimiento con sus obligaciones.

Respecto a las dos primeras deudas bancarias de mediano plazo, los acreedores son BCP con un saldo de deuda por S/ 27.0 MM (vencimiento: jun-2026) y Banbif con S/ 81.3 MM (vencimiento: jul-2027), respecto a ello, CDU y Grupo Centenario deben de mantener cumplimiento de tres resguardos financieros, estos son Cobertura de servicio de Deuda⁹ mayor a 1.15x, Cobertura Ebitda¹⁰ menor a 5x y Ratio de Apalancamiento¹¹ menor a 2x.

En línea con lo anterior, respecto a la tercera deuda a mediano plazo con un saldo de deuda de S/ 90.0 MM (vencimiento: nov-2030), tiene como acreedor a Banbif, CDU debe de cumplir un Ratio de Apalancamiento no mayor a 1x y el garante (Inversiones Centenario S.A.A.), debe de cumplir con tres resguardos financieros, estos son Ratio de Endeudamiento¹² no mayor a 4x a dic-2023, Ratio de Interés de Cobertura¹³ no menor a 2.75x medido en cualquier momento y Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda¹⁴ mayor a 1.25x.

Se señala que a dic-2023, la Gerencia de CDU había identificado que Inversiones Centenario S.A.A. estaba incumpliendo dos ratios financieros (ratio de apalancamiento 5.63x>4.0x y ratio de cobertura de interés 2.02x<2.75x), por lo que en consecuencia, la Compañía se encontraba en incumplimiento de resguardos financieros en la primera deuda a mediano plazo que tiene como acreedor al BCP.

a) Pagarés (PAG)

En jun-2024, CDU mantiene pagarés por S/ 50.5 MM cuyo pago será al vencimiento (nov-24). El uso de la deuda en mención fue para financiar capital de trabajo.

Flujo de Caja e Índices de liquidez

A nivel de flujo de caja, se resalta el flujo operativo que registró S/ 4.4 MM y tuvo una reducción importante respecto a jun-2023 (S/ 47.6 MM), ello se debe a los mayores pagos a proveedores de bienes y servicios, a jun-2024 se desembolsaron por los mismos S/ 83.9 MM (jun-2023: S/ 27.7 MM). En línea con lo anterior, es importante señalar que las cobranzas se han mantenido estables respecto al corte anterior (+3.3%).

⁹ Ebitda ajustado sobre el servicio de deuda de los últimos doce meses.

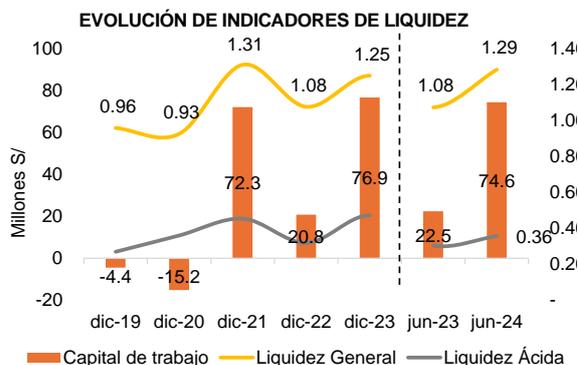
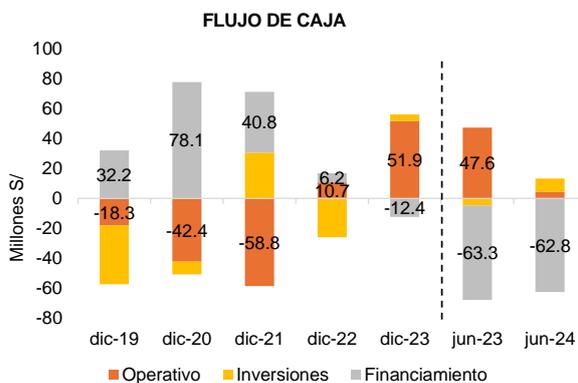
¹⁰ Deuda neta sobre Ebitda ajustado.

¹¹ Pasivo total menos impuesto diferido sobre patrimonio.

¹² División de deuda financiera total menos el efectivo o equivalente de efectivo, entre el EBITDA ajustado de los últimos cuatro trimestres.

¹³ División entre el EBITDA ajustado y gastos financieros consolidados

¹⁴ División entre el EBITDA ajustado más el efectivo o equivalente de efectivo menos los dividendos pagados; y la parte corriente de la deuda a largo plazo más los gastos financieros.



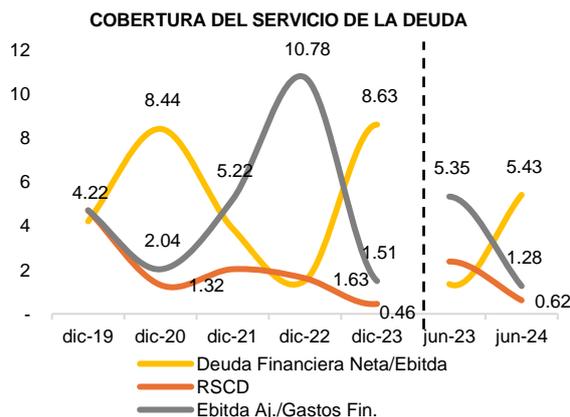
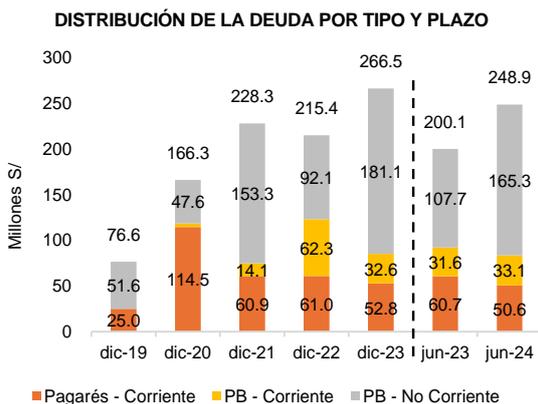
Fuente: CDU / Elaboración: PCR

Finalmente, a jun-2024 la compañía no ha obtenido préstamos a mediano plazo de entidades financieras, solo ha realizado la renovación de un pagaré por S/ 50.0 MM. Además, ha realizado pagos a entidades financieras por S/ 15.4 MM y pagos a partes relacionadas por S/ 18.3 MM. Adicionalmente, durante el semestre en evaluación se pagaron dividendos por S/ 15.0 MM.

Como resultado de lo mencionado, CDU incrementó su ratio de liquidez de 1.25x en dic-2023 a 1.29x a jun-2024 por la mayor reducción de los pasivos. Sin embargo, la liquidez ácida se redujo de 0.47x a 0.36x explicado por el incremento de los inventarios (+S/ 4.3 MM).

Solvencia

Respecto a la solvencia financiera de CDU, la razón de Deuda Financiera Neta a EBITDA LTM ajustado obtuvo un valor de 5.43x, menor a lo registrado el corte anterior (dic-2023: 8.63x) explicado principalmente por la mejora en el EBITDA LTM (de S/ 21.6 MM a dic-2023 a S/ 40.1 MM en los últimos 12 meses desde jun-2024); adicionalmente. Finalmente, el RSCD se ubicó en 0.62x (dic-2023: 0.46x), siendo afectado también por el nivel del EBITDA LTM.



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

Instrumentos Calificados

Primer Programa de Papeles Comerciales de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C¹⁵.

La emisión del programa se registrará bajo las siguientes características:

Tipo	Detalle
Emisor	Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.
Tipo de Instrumento	Instrumento de Corto Plazo
Clase	Los Valores serán valores mobiliarios representativos de deuda, nominativos, indivisibles, libremente negociables y representados por anotaciones en cuenta e inscritos en el registro contable del Agente de Pago; dejándose constancia que los Valores se sujetarán a lo dispuesto en el Reglamento.
Moneda	Los Valores correspondientes a una determinada Emisión o Serie podrán ser emitidos en Dólares y/o Soles, según se establezca en el Acto Complementario respectivo. No obstante, dentro de cada Emisión o Serie, los Valores correspondientes a una determinada Serie serán emitidos en una única moneda, que podrá ser Soles o Dólares, lo cual será informado a los inversionistas en el Aviso de Oferta respectivo.
Monto del Programa	Hasta por un monto máximo en circulación de S/300,000,000.00 (trescientos millones y 00/100 Soles), o su equivalente en dólares. Para determinar el monto equivalente en dólares de una Emisión y/o Serie en Soles, se utilizará en la respectiva Fecha de Colocación el Tipo de Cambio Contable SBS.
Vigencia del Programa	El Programa tendrá una vigencia de seis (6) Años contados a partir del día siguiente de la fecha de su inscripción en el RPMV o el plazo máximo permitido conforme a las Normas Aplicables.
Tipo de Oferta	Oferta Pública, al amparo de lo previsto en el Reglamento, en los términos y condiciones estipulados en este Acto Marco, así como en el respectivo Acto Complementario y Prospecto Complementario.
Modalidad	En caso de Oferta Pública, la modalidad de inscripción del Programa y sus respectivas Emisiones será mediante trámite anticipado.

Fuente: CDU, Elaboración: PCR

¹⁵ Información obtenida del contrato marco de la emisión.

Adicionalmente, para mayor detalle en cuanto al plazo de los valores, fecha y precio de colocación, se detalla lo siguiente:

- **Plazo de los Valores:** El plazo de los Valores de cada una de las Emisiones y/o sus respectivas Series será determinado por los funcionarios autorizados del Emisor y constará en los respectivos Prospectos Complementarios y en los Actos Complementarios, y será comunicado a los inversionistas a través del respectivo Aviso de Oferta. No obstante, se deja establecido que en ningún caso los Valores tendrán un plazo de vencimiento mayor a un (1) Año.
- **Fecha de Colocación:** La fecha en la cual se realiza la colocación de la respectiva Emisión o Serie, siguiendo el mecanismo de colocación establecido en el Prospecto Complementario respectivo. La Fecha de Colocación de los Valores será definida por las personas facultadas por el Emisor en coordinación con la Entidad Estructuradora y el Agente Colocador, e informada a través del Aviso de Oferta. El Emisor se reserva el derecho de suspender o dejar sin efecto, en cualquier momento y sin necesidad de expresar causa alguna, la colocación de una o más Series o Emisiones de los Valores del Programa, siempre y cuando no se hayan adjudicado los Valores.
- **Precio de Colocación:** Los Valores se podrán colocar a la par, sobre la par o bajo la par de acuerdo con las condiciones del mercado en la Fecha de Colocación, según sea definido por los funcionarios autorizados del Emisor en el Acto Complementario correspondiente, e informado de acuerdo con las Normas Aplicables a través de los respectivos Prospectos Complementarios y/o Avisos de Oferta.

Cada una de las emisiones que formen parte del programa podrá comprender una o más Series. El monto de emisión de cada serie será determinado por los funcionarios autorizados del Emisor e informado de acuerdo con las Normas Aplicables a través del Aviso de Oferta respectivo.

Con relación a las garantías, se detalla que los valores quedarán garantizados en forma genérica con el patrimonio del emisor. Por otro lado, los recursos obtenidos por la colocación de los valores emitidos serán destinados a i) el reperfilamiento de la deuda bancaria, ii) la ejecución de planes de inversión del Emisor (compra de tierra o habilitaciones urbanas), iii) otros usos corporativos y iv) otros fines que se precisen en los respectivos Actos Complementarios. La emisión no cuenta con *covenants*, al ser una emisión de corto plazo. Por último, la Entidad Estructuradora de la emisión será Banco BBVA Perú y el Agente Colocador será BBVA Bolsa S.A.B S.A.

Anexo

Centenario Desarrollo Urbano							
Estado de Situación Financiera (S/ Miles)	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
Activos Corrientes	108,856	194,849	302,726	285,137	381,614	320,029	334,840
Activos Corrientes para la Prueba Ácida*	30,497	75,649	104,686	84,315	143,978	90,361	92,898
Activo No Corriente	1,107,303	1,110,997	1,246,719	1,211,975	1,139,446	1,146,357	1,117,756
Total Activos	1,216,159	1,305,845	1,549,445	1,497,112	1,521,060	1,466,386	1,452,596
Pasivos Corrientes	113,303	210,011	230,443	264,321	304,686	297,565	260,255
Pasivo No Corriente	235,037	196,972	393,367	281,861	310,487	255,234	284,382
Total Pasivos**	348,340	406,983	623,810	546,182	615,173	552,799	544,637
Patrimonio	867,819	898,863	925,636	950,930	905,887	913,587	907,959
Deuda Financiera	78,528	168,347	230,004	217,008	267,220	201,313	248,973
Estado de Resultados (S/ Miles)	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
Ingresos Totales	104,766	143,613	224,922	323,513	171,841	80,385	123,473
Costo de Ventas	-62,155	-78,810	-114,601	-142,958	-80,537	-25,027	-47,890
Utilidad Bruta	43,171	65,423	125,227	98,464	82,857	37,919	82,242
Gastos Operativos netos	27,623	51,389	70,883	99,569	88,433	38,361	41,206
Utilidad Operativa (EBIT)	15,548	14,034	54,344	-1,105	-5,576	-442	41,036
Gastos Financieros	-12,149	-18,194	-21,790	-22,146	-29,868	-14,848	-16,438
Ingresos Financieros	165	480	502	686	1,907	1,212	1,560
Diferencia de cambio neto	1,062	-13,555	-24,171	10,477	5,471	9,695	-4,669
Cambio en el valor razonable de inversiones	560	620	14,906	-82,091	-8,447	-17,439	6,659
Utilidad antes de IR	58,289	6,557	38,922	-12,088	-18,066	-4,382	23,638
Impuesto a la Renta	-1,723	4,769	-2,998	2,063	6,908	925	-6,566
Utilidad Neta	56,566	11,326	35,924	-10,025	-11,158	-3,457	17,072
Estado de Flujo de Efectivo (S/ Miles)	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
Cobranza y anticipos de clientes	48,896	63,762	114,774	164,559	134,848	73,845	76,271
Intereses cobrados por ventas a plazo	2,014	6,432	10,383	22,309	33,010	15,107	20,229
Pagos a proveedores de bienes y servicios	-49,466	-89,513	-136,875	-159,010	-85,905	-27,735	-83,880
Pagos por remuneraciones	-14,592	-16,840	-18,423	-19,488	-17,866	-8,534	-7,641
Pagos de impuesto a las ganancias	-766	-488	-2,914	-4,980	-7,094	-2,733	-974
Devolución de impuesto a las ganancias	0	0	0	5,186	0	0	0
Otros (pagos) cobros de efectivo relativos a la actividad	-4,337	-5,793	-25,775	2,162	-5,134	-2,391	362
Efectivo neto por las actividades de operación	-18,251	-42,440	-58,830	10,738	51,859	47,559	4,367
Devolución de aportes	13,501	13,500	21,125	49,463	13,000	5,000	10,908
Adiciones de propiedades de inversión	-102,695	-43,734	-18,078	-72,365	-14,527	-9,526	-2,199
Compra de propiedades y equipos	-2,681	-886	-432	-606	-389	0	-723
Compra de activos intangibles	-1,093	-1,182	-1,945	-2,588	-4,241	-846	-1,208
Dividendos recibidos de subsidiaria	53,663	23,792	30,037	0	10,000	0	2,149
Préstamos otorgados a relacionadas	0	0	0	-9,604	-72,782	-72,782	0
Cobranza de los préstamos otorgados a relacionadas	0	0	0	9,604	72,782	72,782	0
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas	0	0	0	0	671	673	0
Efectivo neto por las actividades de inversión	-39,305	-8,510	30,707	-26,096	4,514	-4,699	8,927
Préstamos recibidos de entidades financieras	76,619	181,060	282,000	60,000	150,000	60,000	0
Pago de préstamos recibidos de entidades financieras	-52,000	-94,000	-218,994	-73,417	-100,970	-74,912	-15,380
Pago de intereses de préstamos de entidades financieras	-3,634	-5,217	-10,055	-10,598	-12,339	-8,391	-12,260
Préstamos recibidos de partes relacionadas	11,550	47,112	4,376	61,500	6,400	0	0
Pago de préstamos recibidos de partes relacionadas	0	-40,582	-5,856	-63,814	-14,697	-2,431	-18,283
Pago de intereses de préstamos de partes relacionadas	0	-9,858	-525	-1,453	-5,805	-3,031	-1,011
Pago de intereses por arrendamiento	-46	-92	-90	-103	-71	-42	-14
Pago de arrendamientos	-248	-353	-927	-1,243	-1,003	-602	-830
Aportes de capital recibidos	0	0	0	35,319	0	0	0
Dividendos pagados	0	0	-9,151	0	-33,885	-33,885	-15,000
Efectivo neto por las actividades de financiamiento	32,241	78,070	40,778	6,191	-12,370	-63,294	-62,778
Aumento neto de efectivo	-25,315	27,120	12,655	-9,167	44,003	-20,434	-49,484
Saldo de efectivo al inicio del periodo	31,406	6,091	33,211	45,866	36,699	36,699	80,702
Saldo de efectivo al final del periodo	6,091	33,211	45,866	36,699	80,702	16,265	31,218

Fuente: CDU / Elaboración: PCR

Centenario Desarrollo Urbano - Indicadores							
Liquidez (veces)	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
Liquidez General (sin gastos adelantados)	0.96	0.93	1.31	1.08	1.25	1.08	1.29
Prueba Ácida	0.27	0.36	0.45	0.32	0.47	0.30	0.36
Capital de Trabajo - miles	-4,448	-15,162	72,283	20,816	76,928	22,464	74,585
Solvencia	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio)	0.40	0.45	0.67	0.57	0.68	0.61	0.60
Grado de propiedad (Patrimonio / Total activos) (%)	71.4%	68.8%	59.7%	63.5%	59.6%	62.3%	62.5%
Capital social / Patrimonio	0.94	0.91	0.89	0.90	0.95	0.94	0.94
Deuda financiera bruta - miles	78,528	168,347	230,004	217,008	267,220	201,313	248,973
Deuda estructural (LP) - miles	53,094	48,933	154,084	92,897	181,396	108,118	165,291
Deuda de corto plazo (CP) - miles	25,434	119,414	75,921	124,111	85,824	93,195	83,682
Recursos y Rentabilidad	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
Utilidad Bruta / Ventas (%)	41.2%	45.6%	55.7%	30.4%	48.2%	47.2%	66.6%
Ebitda ajustado	17,164	16,014	47,292	119,411	21,613	24,331	42,837
Ebitda / Ventas (%) - 12M	16.4%	11.2%	21.0%	36.9%	12.6%	30.3%	34.7%
Margen Operativo	14.8%	9.8%	24.2%	-0.3%	-3.2%	-0.5%	33.2%
Utilidad neta / ventas (%)	54.0%	7.9%	16.0%	-3.1%	-6.5%	-4.3%	13.8%
Gastos financieros / ventas (%)	11.6%	12.7%	9.7%	6.8%	17.4%	18.5%	13.3%
Utilidad neta / patrimonio (ROE) (%) - 12M	6.5%	1.3%	3.9%	-1.1%	-1.2%	-0.3%	1.0%
Utilidad neta / Total Activos (ROA) (%) - 12M	4.7%	0.9%	2.3%	-0.7%	-0.7%	-0.2%	0.6%
Cobertura de Deuda	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
Deuda Financiera Neta / Ebitda aj.	4.22	8.44	3.89	1.51	8.63	1.36	5.43
Deuda Financiera Bruta / EBITDA aj.	4.58	10.51	4.86	1.82	12.36	1.48	6.21
EBITDA Aj. 12M / (GF + PCDL) - 12M	4.72	1.32	2.04	1.63	0.46	2.39	0.62
EBITDA aj. 12M / Gastos Financieros (v) - 12M	4.72	2.04	5.22	10.78	1.51	5.35	1.28

Fuente: CDU / Elaboración: PCR