

CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C

Informe con EE.FF. de 31 de diciembre de 2024¹	Fecha de Comité: 19 de mayo de 2025
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-2022	Jun-2023	Dic-2023	Jun-2024	Dic-2024
Fecha de comité	31/05/2023	30/11/2023	21/05/2024	28/11/2024	19/05/2025
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 31 de diciembre de 2024. Esta decisión se fundamenta en la recuperación de los resultados operativos principalmente en la zona sur y menores resoluciones, lo cual también generó indicadores de rentabilidad positivos. Asimismo, se resalta el control de gastos, la adecuada liquidez y el reperfilamiento de deuda, que beneficia los indicadores de cobertura. Finalmente, se destaca el respaldo del Grupo Centenario.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

- **Mayor generación operativa y menores resoluciones:** CDU registró ingresos por S/ 279.5 MM (+62.7% vs. 2023), debido al incremento en ventas de lotes residenciales (+17.8%), impulsadas por la comercialización de terrenos en proyectos estratégicos como Lomas de Carabayllo, Praderas del Sol (Ica), Jardines del Alto (Tacna) y el nuevo lanzamiento en La Alameda de Huanchaco. Adicionalmente, se registraron menores resoluciones de contratos (S/ 91.0 MM, -40.6%), debido a mejoras en las políticas comerciales. La utilidad operativa se recuperó significativamente a S/ 57.3 MM (vs. pérdida operativa de S/ 5.6 MM en 2023), beneficiada por mayores ingresos y control efectivo del gasto operativo. En línea con lo anterior, el EBITDA ajustado aumentó considerablemente a S/ 77.4 MM (2023: S/ 20.9 MM), reflejando esta mayor eficiencia operacional.
- **Cumplimiento de covenants y gestión de deuda:** La deuda financiera aumentó a S/ 284.7 MM (+6.5%), destacando la deuda financiera no corriente con S/ 229.9 MM (+26.7%), debido al refinanciamiento estratégico hacia mayores plazos, principalmente con el Banco de Crédito (BCP). En 2024, CDU cumplió satisfactoriamente todos los covenants financieros clave: cobertura de servicio de deuda (1.43x vs. 1.15x mínimo), deuda neta sobre EBITDA (2.61x vs. 5.0x máximo permitido) y ratio de apalancamiento (0.69x vs. 2.0x máximo permitido).
- **Retorno a resultados positivos:** Los gastos financieros totalizaron S/ 31.4 MM (+5.2%), por efecto del mayor endeudamiento promedio durante el año. Asimismo, CDU registró ingresos por impuesto a la renta de S/ 9.4 MM debido al reconocimiento de impuestos diferidos activos. Sin embargo, la utilidad neta se ubicó en S/ 18.7 MM, mostrando una recuperación significativa respecto a la pérdida neta del año anterior (S/ -11.2 MM). En consecuencia, los indicadores de rentabilidad ROE (2.1%) y ROA (1.2%) retornaron a terreno positivo, resultado principalmente del mejor desempeño operativo.
- **Mejora en los niveles de liquidez resaltando la actividad operativa:** La liquidez general se incrementó ligeramente de 1.25x a 1.35x, impulsada principalmente por un sólido flujo de caja operativo de S/ 79.5 MM (+53.3%), derivado de mayores cobranzas asociadas al aumento de ventas residenciales y una efectiva cobranza de intereses generados por ventas financiadas. El saldo de efectivo cerró en S/ 82.8 MM, similar al año anterior (S/ 80.7 MM), asegurando recursos suficientes para cubrir obligaciones de corto plazo.
- **Apalancamiento reducido y mejora en coberturas:** El ratio de apalancamiento total fue de 0.69x, similar respecto al 2023 (0.68x). Las coberturas financieras mejoraron sustancialmente debido al incremento significativo del EBITDA ajustado, resultando en un ratio Deuda Financiera Neta sobre EBITDA de 2.61x (vs. 8.91x en 2023). La cobertura del servicio de deuda anual (RCSA) también se fortaleció considerablemente hasta alcanzar 1.43x (2023: 0.45x), reflejando una recuperación importante de la capacidad de generación operativa de la compañía.

¹ EE.FF. Auditados.

- **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.

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 2020 – 2024.

Limitaciones y limitaciones potenciales

- **Limitaciones encontradas:** No se contó con limitaciones en la información presentada.
- **Limitaciones Potenciales (Riesgos Previsibles):** Actualmente, la demanda de lotes urbanizados en Perú enfrenta riesgos asociados a la restricción del poder adquisitivo de los hogares, las tasas de interés que limitan el acceso al financiamiento, y un entorno político e institucional que genera incertidumbre en las decisiones de inversión. A ello se suman riesgos climáticos, como la recurrencia del fenómeno de El Niño, y la competencia con ofertas informales, que, aunque menos seguras, resultan más accesibles para parte del mercado objetivo. Estos factores pueden afectar el ritmo de ventas, especialmente en segmentos emergentes sensibles a cambios en las condiciones del entorno.

Hechos de Importancia

- El 8 de mayo de 2025, CDU fue notificado con la Resolución N° 1, expedida por el Décimo Quinto Juzgado Civil Comercial de Lima, mediante la cual se ha resuelto admitir a trámite la demanda de ejecución de laudo arbitral interpuesta por Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. contra Sada Goray Chong y Otros. En consecuencia, se ha dispuesto notificar a los demandados, a fin de que en el plazo de cinco días cumplan, de manera solidaria, con las obligaciones señaladas en el Laudo Arbitral de fecha 25 de octubre de 2024 y Laudo Complementario del 16 de diciembre de 2024, comunicado mediante hecho de importancia de fecha 22 de enero de 2025.
- El 31 de marzo de 2025, Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. comunicó los acuerdos adoptados en su Junta Obligatoria Anual de Accionistas, en la que se aprobó la gestión social correspondiente al ejercicio 2024, los estados financieros y la memoria anual. Asimismo, se acordó aplicar la utilidad neta del ejercicio, luego de la reserva legal, a resultados acumulados, sin efectuar distribución de dividendos en efectivo. Finalmente, se designó a la firma Tanaka, Valdivia SCRL (miembro de EY) como auditor externo para el ejercicio 2025.
- El 22 de enero de 2025, la Compañía informó que, como resultado del proceso arbitral iniciado en marzo de 2023, se emitió un laudo arbitral favorable a la compañía en relación con la resolución contractual del Contrato de Compraventa de un terreno de 60 hectáreas en Chilca. El laudo, notificado el 28 de octubre de 2024, declaró válida la resolución contractual efectuada por CDU, ordenó la restitución del monto pagado por la cuota inicial más intereses legales, la devolución del terreno a los vendedores, la inexigibilidad de los pagarés asociados, y el pago solidario a CDU por daño emergente, lucro cesante y costos legales del arbitraje. Al 21 de enero de 2025 venció el plazo para interponer recurso de anulación sin que se haya registrado acción alguna al respecto.
- El 28 de octubre de 2024, mediante el referido Laudo Arbitral del 25 de octubre de 2024, se declaró fundada en parte la demanda de CDU y se resolvió lo siguiente: (i) declarar que la resolución contractual del Contrato de Compraventa practicada por CDU es válida; (ii) ordenar que los Vendedores restituyan solidariamente a CDU el monto pagado por concepto de la cuota 1 del Contrato de Compraventa más los intereses legales; (iii) ordenar a CDU restituir a los Vendedores el Terreno; (iv) declarar inexigibles los pagarés entregados en el marco del Contrato de Compraventa y ordenar a los Vendedores devolver dichos pagarés; (v) ordenar que los Vendedores paguen solidariamente a CDU montos por concepto de daño emergente y lucro cesante, y (vi) ordenar que los Vendedores restituyan solidariamente a CDU los costos y gastos legales incurridos en el arbitraje.
- 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.

Contexto Económico

La economía peruana registró un crecimiento de 3.3% al cierre del 2024 (dic-2023: -0.6%). Según INEI, esta mejora se explicó por el dinamismo de casi todos los sectores productivos, con excepción de construcción, que registró una caída del 0.88%. Los sectores que lideraron este crecimiento fueron pesca (+76.8%), manufactura (+11.9%) y agropecuario (+7.5%). Estos tres sectores representan más del 70% de la producción nacional.

En diciembre de 2024, la actividad pesquera creció un 76.8% debido a una mayor cuota de anchoveta, lo que impulsó su aumento anual de 24.9%, mientras que el sector agropecuario también se destacó con un crecimiento del 7.5%, impulsado por la exportación de frutas y mayores cultivos de papa y tomate, alcanzando un incremento anual de 4.9%. Este buen desempeño en sectores primarios se reflejó en la minería metálica, que creció un 2.0% en diciembre y un 2.0% anual, y en los hidrocarburos, que subieron un 1.5% en el mes, con un crecimiento anual de 2.1%. Paralelamente, la manufactura de recursos primarios, vinculada a la pesca, aumentó un 34.6%, mientras que la manufactura no primaria registró un incremento del 3.7% en diciembre y un 205% anual. En cuanto a servicios, sectores como electricidad, agua, gas y comercio crecieron un 1.7% y un 306% respectivamente, mientras que la construcción, aunque con una ligera caída mensual del 0.9%, cerró el año con un incremento del 3.6%. El sector servicios también presentó una notable expansión de 4.7% en diciembre y 3.2% anual. A pesar de la mejora general, la confianza empresarial sigue en ascenso, aunque la inversión privada aún no muestra una recuperación significativa, aunque se prevé que, en los próximos años, crezca gradualmente debido a mejores condiciones financieras y estabilidad política.

INDICADORES	PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ						2025 (E)***	2026 (E)***
	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
PBI (var. % real)	2.2%	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.6%	3.3%	3.0%	2.9%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	0.0%	-13.4%	7.5%	0.35%	8.2%	2.0%	2.5%, 7.7%	1.5%, 0.2%
PBI Manufactura (var. %)	-1.7%	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.7%	3.9%	2.8%, 3.0%	3.0%, 2.9%
PBI Electr & Agua (var. %)	3.9%	-6.1%	8.5%	3.9%	3.7%	2.4%	3.0%	2.7%
PBI Pesca (var. % real)	-17.2%	4.2%	2.8%	-13.7%	-19.8%	24.9%	2.7%	2.4%
PBI Construcción (var. % real)	1.4%	-13.3%	34.5%	3.0%	-7.9%	3.6%	3.2%	2.0%
Inflación (var. % IPC)*	1.9%	2.0%	6.4%	8.5%	3.2%	2.0%	2.0%	2.0%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.36	3.60	3.97	3.81	3.71	3.73	3.75 – 3.80	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 BCRP dic-2024.

***BCRP, Reporte de Inflación de dic-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 3.0% en 2025, lo cual se sustentaría en condiciones climáticas favorables para el desarrollo de la agricultura, la pesca y su manufactura relacionada, así como un entorno de estabilidad sociopolítica y de precios que favorezca la confianza de los agentes del sector privado, con lo cual se prevé se estimule el gasto privado y, con ello, las actividades no primarias. Para el 2026, el producto crecería 2.9% considerando que las condiciones favorables se mantengan y un escenario de estabilidad política durante las elecciones generales de 2026.

Asimismo, el BCRP proyecta que la inflación sería de 2.0% para el 2025, el cual se ubicaría dentro del rango meta incluso hasta el 2026, y que responde a la menor incidencia de los fenómenos climatológicos sobre los precios de los alimentos respecto al año previo, sin embargo, aumenta ligeramente respecto al estimado previo dado que se espera una reversión más lenta en los precios de alimentos.

El balance de riesgos para la proyección de inflación se mantiene 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.

El déficit fiscal acumulado (últimos 12 meses) subió de -2.8% a -3.6% del PBI entre dic-2023 y dic-2024, debido principalmente a la contracción de los ingresos corrientes por menores pagos a cuenta del impuesto a la renta de personas jurídicas domiciliadas, así como por mayores gastos corrientes del gobierno general relacionados a la capitalización de Petroperú. Ello resulta en el nivel más alto de déficit fiscal de las últimas 3 décadas.

Sector Construcción

De acuerdo con el Informe Técnico de Producción Nacional a dic-2024, el sector de construcción registró un incremento de 3.6% apoyado por el avance físico de obras de 12.0% y consumo interno de cemento de 0.2%. Por su parte, el avance físico de obras se explicó dada la mayor inversión pública en construcción del Gobierno Regional (30.3%), Gobierno Nacional (18.4%), sin embargo, se contrajo la inversión del Gobierno Local (-0.2%).

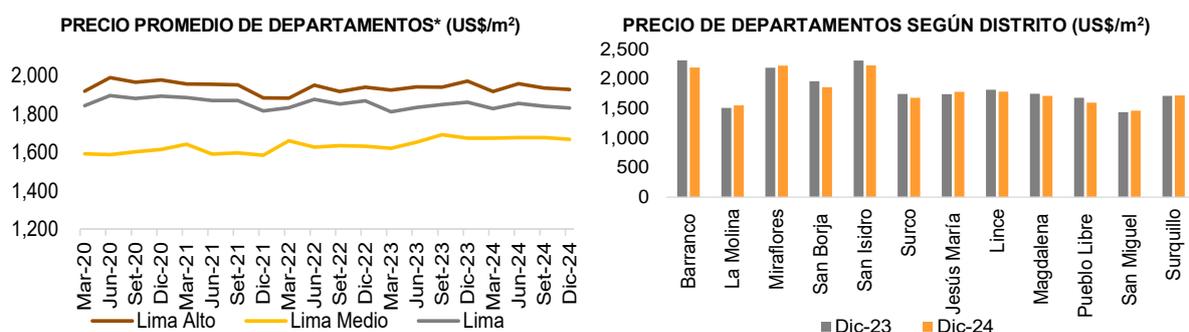
En línea a lo comentado previamente, según CAPECO², el sector construcción presentará una ralentización en el 2025 con un crecimiento de 4.5% como resultado del aumento de la ejecución de la obra pública, la cual entre enero a noviembre 2024, se incrementó en 14.5%. Adicional a ello, la inversión privada no tendría una recuperación importante en el 2024; en ese sentido, el MEF proyectó un aumento para el 2024 de 4.1%, mientras que el BCRP proyectó un crecimiento de 3.5%. Con ello, el MEF proyecta para el sector construcción un incremento del 4.0% para el 2025, similar a lo proyectado por el BCRP (3.8%) y las estimaciones promedio se ubicaron en 3.6%.

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° 84 a diciembre 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 0.5% a lo estimado en la encuesta previa. Adicionalmente, el segmento de vivienda no social obtuvo una participación de 38.3%, cifra por debajo a la encuesta previa en 1.7%, seguido de créditos Mivivienda Tradicional con 8.5% y finalmente, el 7.2% correspondió al programa Techo Propio.

Adicionalmente, para el quinto bimestre de 2024, el número de unidades vendidas se incrementó en 1.7% comparado con el bimestre del 2023. Este incremento se dio principalmente por el comportamiento de la vivienda no social, cuyas ventas crecieron 5.8%, cifra por debajo de la perspectiva estimada en la encuesta previa (7.1%).

Por otro lado, según el BCRP, a diciembre 2024, el precio de venta de los departamentos en Lima totalizó los 1,83 US\$/m², lo cual refleja una reducción de 1.6% respecto a diciembre 2023 (1,861 US\$/m²). En detalle, el precio en los distritos del Sector Medio³ y Sector Alto⁴ se redujeron interanualmente en 0.4% y 2.3% respectivamente. Asimismo, los precios de venta de los departamentos se han reducido en el sector Alto y Medio, a excepción de los distritos de La Molina, Miraflores y Jesús María, los cuales aumentaron en 2.9%, 1.6% y 2.1% respectivamente. Por otro lado, los sectores que evidenciaron una mayor reducción son Barranco (-5.2%), San Borja (-5.2%) y Pueblo Libre (4.8%).



*/ 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.
- **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.

Según el último informe de CAPECO, IEC84, a nivel de préstamos hipotecarios, estos totalizaron los 35,879 (de nov-2023 a oct-2024), mostrando un aumento de 4.2% interanual, explicado principalmente por el crecimiento de 20.1% de los créditos desembolsados por instituciones financieras. Por el contrario, los créditos otorgados a Fondo Mivivienda se redujeron en 24.1% interanual. A nivel de créditos desembolsados en miles de soles, estos alcanzaron los S/ 12,966.3 MM (de nov- 2023 a oct-2024), superior en 16.0% a lo que se otorgó en el 2023. (de nov- 2022 a oct-2023).

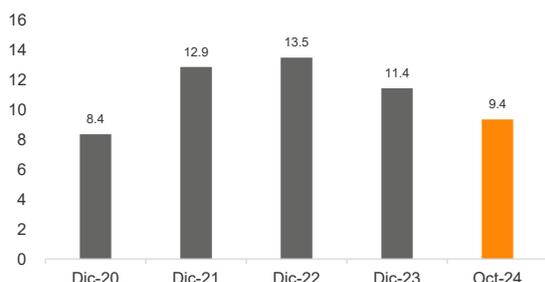
² Fuente: IEC N° 84 – Diciembre 2024

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

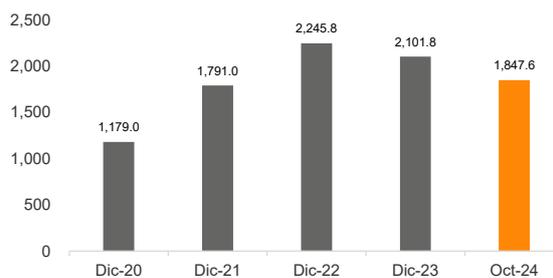
⁴ Barranco, La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco.

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

NÚMERO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA ANUALIZADOS (en miles)



MONTO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS ANUALIZADOS (S/ MM)



Fuente: Fondo MiVivienda, Elaboración: PCR

Con relación a los créditos hipotecarios Mivivienda, a oct-2024, totalizaron los 9,363 créditos, equivalente a S/ 1,847.6 MM, mostrando una reducción interanual en número de créditos de 24.1% y en monto de 18.7%. Con respecto a la distribución por destino, a dic-2024, los créditos colocados se segmentan en Vivienda en Construcción con un total de 8,683 créditos colocados, superior a lo registrado a dic-2023 (+28.0%, 1,902 créditos colocados), Vivienda Terminada, totalizando los 2,461 créditos colocados (dic-2023: 1,939), Construcción en Terreno Propio, con un total de 266 créditos colocados (dic-2023: 287) y Vivienda de Segundo Uso con 71 créditos colocados (dic-2023: 340).

Con respecto a la evolución de los créditos Mivivienda por tipo de entidad financiera, a dic-2024, el número de créditos colocados más representativo es en los Bancos, con un total de 7,869 créditos inferior a lo registrado a dic-23 (9,184), seguido de las Cajas Municipales (CMAC) con un total de 864 créditos (dic-2023: 1,109). A nivel de Bancos, el Banco de Crédito es el más representativo con 3,183 créditos colocados (dic-2023: 3,128), seguido de Interbank con 1,441 (dic-2023: 1,886) y BBVA con 1,433 créditos colocados (dic-2023: 1,774). A nivel de CMAC, destaca CMAC Huancayo con 370 créditos colocados a dic-2024 (dic-2023: 554).

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 de desembolsado de Bonos Familiares Habitacionales ascienden a 35,704 (dic-2023: 29,086) equivalente a S/ 1,343.3 MM (dic-2023: S/ 1,023.7 MM).

Desembolsos del BFH

Modalidad	Cantidad Dic-2023	Cantidad Dic-2024	Monto Dic-2023	Monto Dic-2024
Adquisición de nueva vivienda	9,214	12,084	395.2	547.1
Construcción en sitio propio	19,872	23,620	628.5	796.2
Bono Familiar Habitacional	29,086	35,704	1023.7	1343.3

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

⁶ Auditado 2021 - PWC

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 mercado⁷.

Accionariado y Plana Gerencial

A dic-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 (DIC-2024)			
DIRECTORIO		PLANA GERENCIAL	
Dionisio Romero Paoletti	Presidente	Carlos Conroy	Gerente General
Juan Carlos Verme Giannoni	Vicepresidente	Diego Galarza	Gerente de Finanzas
Luis Romero Belismelis	Director	Rodrigo Arispe	Gerente Comercial y de Desarrollo
Martín Pérez Monteverde	Director	Humberto Cueva	Gerente de Proyectos
José Onrubia Holder	Director	Guillermo Segura	Gerente de Post Venta y Atención al cliente
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		

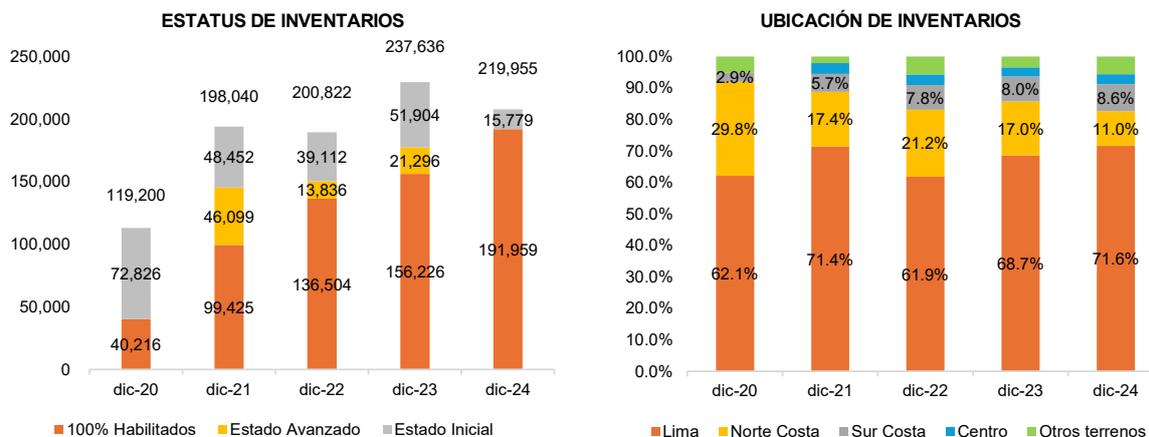
Fuente: CDU / Elaboración: PCR

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 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.



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

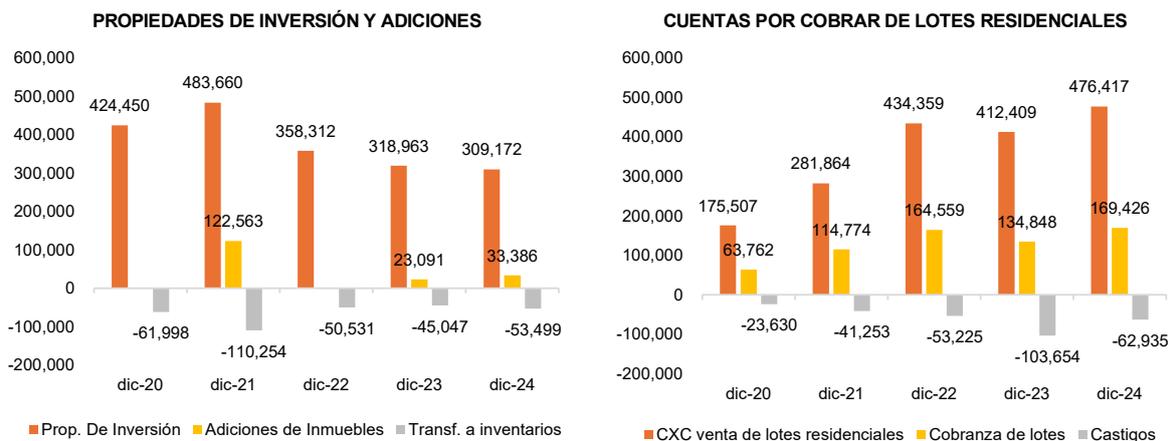
A dic-2024, continúan desarrollando proyectos de urbanización en Piura, Chiclayo, Trujillo, Lima Norte, Lima Este, Lima Sur, Ica, Tacna y Huancayo. Estos sumados a los desarrollados el año previo consolidan la posición competitiva de Centenario como uno de los líderes a nivel nacional en venta de lotes.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

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

Por otro lado, los inventarios de CDU cerraron en S/ 220.0 MM, mostrando una reducción del 7.4% frente a los S/ 237.6 MM del año anterior. Esta disminución refleja la exitosa comercialización y entrega de lotes residenciales, junto con una eficiente gestión de inventarios, impulsando una mayor rotación de activos inmobiliarios. Estos proyectos aún no están en desarrollo y están ubicados, principalmente, en las ciudades de Lima (71.6%); Piura, Chiclayo y Trujillo (11.0%), Ica y Tacna (8.6%).

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 2.2%, cifra ligeramente superior a la registrada el año previo (dic-2023: 2.0%). 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.

Durante el 2024, las cuentas por cobrar comerciales de CDU alcanzaron los S/ 448.0 MM, creciendo un 14.2% respecto a los S/ 392.7 MM del 2023. Este incremento se explica principalmente por mayores ventas financiadas de lotes residenciales, en línea con la expansión de la actividad comercial de la compañía.



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

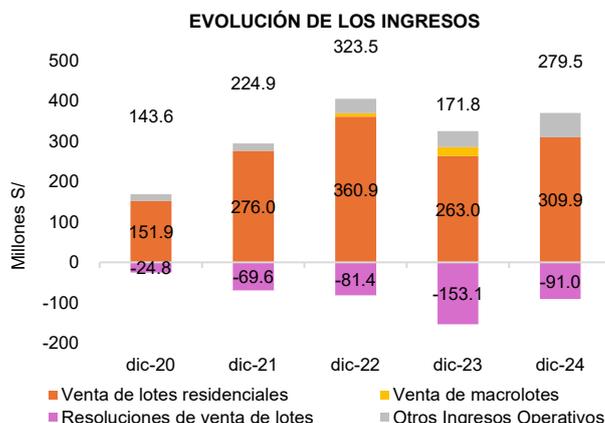
Respecto a las propiedades de inversión, corresponden a terrenos adquiridos por la Compañía para generar valor hasta culminar el proceso de urbanización y su posterior venta. Durante el 2024, se adicionaron propiedades por S/ 33.4 MM.

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

Durante el 2024, Centenario Desarrollo Urbano (CDU) registró ingresos totales por S/ 279.5 MM, reflejando un crecimiento de 62.7% respecto a los S/ 171.8 MM del 2023. Este resultado fue impulsado principalmente por mayores ventas de lotes residenciales, que ascendieron a S/ 309.9 MM, aumentando un 17.8% frente a los S/ 263.0 MM del año previo. Asimismo, los ingresos por intereses sobre ventas financiadas alcanzaron S/ 43.7 MM, registrando un incremento significativo del 32.5% respecto a los S/ 33.0 MM del 2023. Por otro lado, los ingresos operativos adicionales sumaron S/ 16.8 MM, lo que representa un crecimiento de 14.1% frente al año anterior. Destaca especialmente la reducción en los ingresos negativos por resoluciones de contratos, que disminuyeron un 40.6%, pasando de S/ 153.1 MM en 2023 a S/ 91.0 MM en 2024, producto de mejores políticas comerciales y estrategias de retención de clientes.

Respecto al costo de ventas, CDU alcanzó los S/ 133.1 MM, mostrando un incremento significativo del 65.3% respecto a los S/ 80.5 MM registrados en el 2023. Este resultado refleja principalmente mayores costos asociados a la venta de lotes residenciales, los cuales ascendieron a S/ 173.6 MM, representando un aumento del 30.8% frente a los S/ 132.7 MM del año anterior. Este incremento fue parcialmente compensado por ingresos provenientes de menores costos por resoluciones de contratos, que ascendieron a S/ 45.5 MM, disminuyendo un 43.9% respecto a los S/ 81.1 MM del 2023.

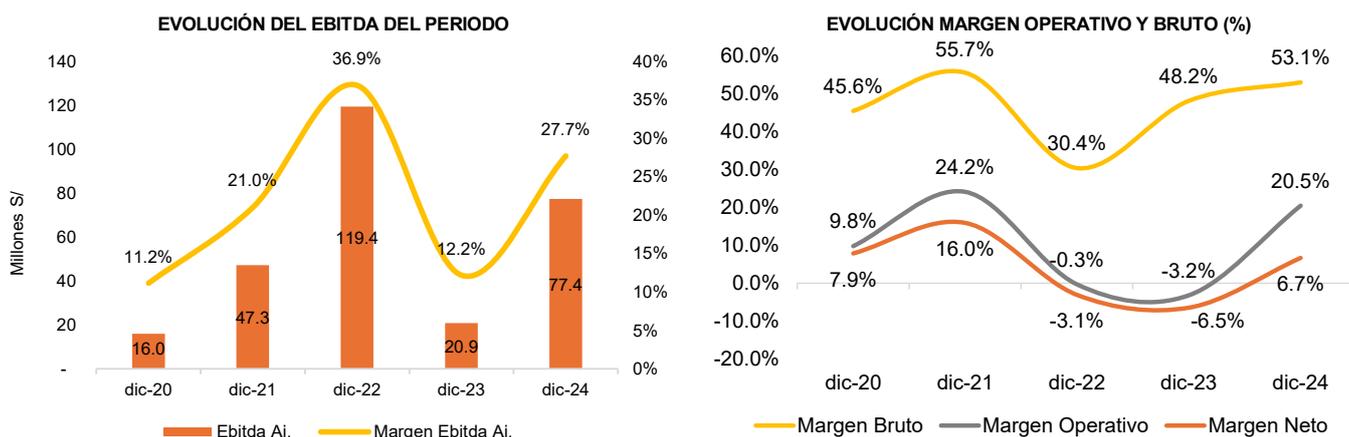
Por otro lado, cabe precisar que, el valor razonable de las propiedades de inversión de CDU se determina mediante una combinación de tasaciones comerciales y estudios de mercado de la zona, aplicando la metodología de "Coste de Reposición"⁸. Dicho enfoque considera los componentes físicos del inmueble, terrenos comparables, inspecciones visuales y fotografías, junto con criterios de homologación para estimar el valor de mercado. Durante el 2024, CDU registró un aumento en el valor razonable de sus propiedades de inversión por S/ 2.1 MM, mostrando una recuperación positiva respecto a la pérdida de S/ 8.4 MM del año anterior. Esto refleja una mejora en las condiciones del mercado inmobiliario y mejores perspectivas sobre los activos de largo plazo de la compañía.

Por otro lado, CDU reportó gastos operativos (administración y ventas) por S/ 92.5 MM, aumentando un 9.7% respecto a los S/ 84.4 MM registrados en 2023, principalmente por mayores esfuerzos comerciales vinculados al crecimiento de ventas. Este manejo eficiente permitió una notable recuperación del resultado operativo, alcanzando una utilidad operativa de S/ 57.3 MM, frente a la pérdida operativa de S/ 5.6 MM del año anterior.

Rendimiento Financiero

En 2024, CDU registró gastos financieros por S/ 31.4 MM, un aumento de 5.2% frente a los S/ 29.9 MM del año previo, producto del mayor financiamiento e incremento de duración con un mayor costo; adicional a ello, registró pérdidas por tipo de cambio por S/ 2.1 MM frente a la ganancia registrada en dic-2023 (S/ 5.5 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/ 2.2 MM.

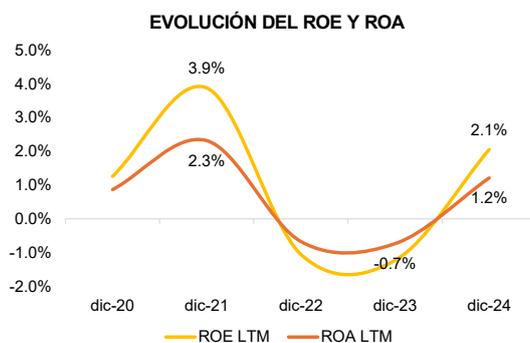
En consecuencia, la Utilidad Neta de la Compañía se situó en S/ 18.7 MM, logrando revertir las pérdidas del año previo (dic-2023: -S/ 11.2 MM) debido a las mayores ventas de lotes y menores resoluciones de ventas. Por su parte, el Ebitda Ajustado se ubicó en S/ 77.4 MM (dic-2023: S/ 20.9 MM), presentando 3.7 veces a lo registrado durante el 2023 y un margen EBITDA de 27.7% (dic-2023: 12.2%) debido al desempeño en el resultado bruto.



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

En términos de rentabilidad del periodo, el ROE y el ROA alcanzaron los 2.1% y 1.2%, respectivamente. Dicho indicador, se ubicó en terreno positivo respecto a lo registrado a los cortes anteriores (dic-2022 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.

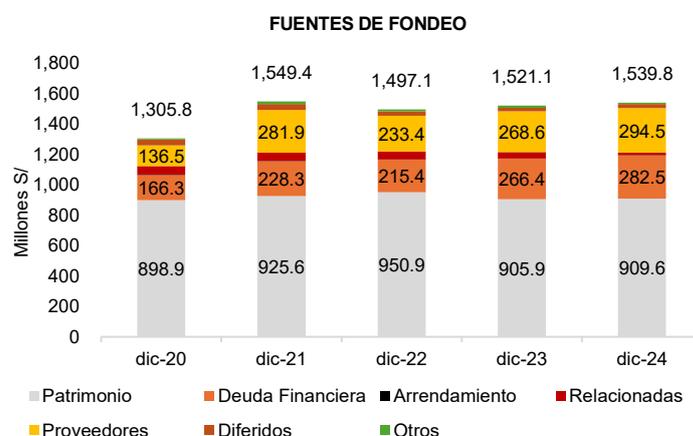
⁸ El coste de reposición es una metodología de valuación que se utiliza para estimar el costo que implicaría reemplazar un activo o inmueble en su estado actual. En el contexto de la valoración de propiedades, este enfoque se centra en determinar cuánto costaría construir una propiedad idéntica o muy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



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

Fuentes de Fondo

A dic-2024, los activos de CDU totalizaron S/ 1,539.8 MM el cual tuvo un incremento de 1.2% respecto a dic-2023. Dicha variación está explicada por el aumento de los pasivos en 2.5% (+S/ 15.1 MM). Es importante mencionar que el patrimonio tuvo un ligero incremento de 0.4% debido a los resultados acumulados. En línea con ello, los pasivos representan el 40.9% del fondeo de los activos de la compañía (dic-2023: 40.4%) y registra un ratio de endeudamiento por 0.69x (dic-2023: 0.68x).



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

A mayor detalle sobre el fondeo mediante pasivos, se destaca especialmente el endeudamiento, que sumó S/ 282.5 MM en total. La deuda financiera corriente registró de S/ 54.1 MM, reduciéndose 36.6% respecto al año anterior (S/ 85.3 MM), mientras que la deuda financiera no corriente ascendió a S/ 228.4 MM, aumentando un 26.1% frente a los S/ 181.1 MM registrados en 2023, reflejando una estrategia orientada a refinanciar la deuda hacia plazos más extensos.

Al cierre de diciembre del 2024, CDU mantuvo préstamos bancarios por S/ 262.3 MM, los cuales corresponden a financiamientos de mediano plazo otorgados principalmente por el Banco de Crédito del Perú (BCP) y el Banco Interamericano de Finanzas (BanBif). Estas obligaciones financieras fueron obtenidas para la adquisición de terrenos y la ejecución de proyectos de habilitación urbana, con tasas efectivas anuales ponderadas entre 7.75% y 8.05% en moneda nacional. Durante el 2024, CDU obtuvo dos nuevos préstamos del BCP de mediano plazo por S/ 80.0 MM y, en paralelo, obtuvo un préstamo del BanBif a corto plazo por S/ 20.0 MM y realizó amortizaciones por un total de S/ 81.7 MM, lo que resultó en un incremento neto de la deuda bancaria frente al año anterior. 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 deuda a mediano plazo con BanBif, debe 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.

Al 31 de diciembre de 2024, la Gerencia confirma que CDU se encuentra cumpliendo satisfactoriamente con todas las obligaciones financieras y covenants establecidos.

Por otro lado, los pasivos comerciales (proveedores) alcanzaron un total de S/ 294.5 MM (corrientes: S/ 204.6 MM, no corrientes: S/ 89.9 MM), registrando un incremento del 9.7% frente a los S/ 268.6 MM del 2023. Este aumento responde principalmente a una mayor actividad operativa y expansión de proyectos inmobiliarios durante el año, lo que ha llevado

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.

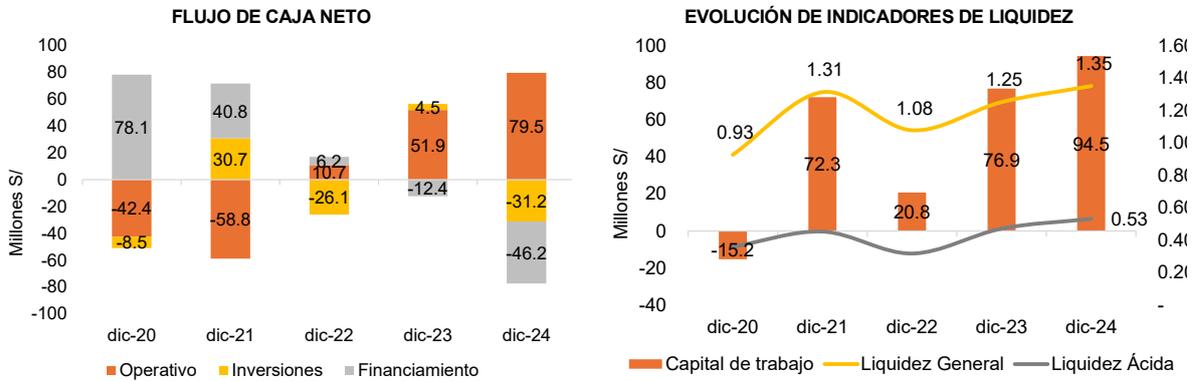
¹³ División entre el EBITDA ajustado y gastos financieros consolidados

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.

a incrementar la adquisición de bienes y servicios a proveedores estratégicos, financiándose parcialmente mediante estos pasivos comerciales.

Flujo de Caja e Índices de liquidez

A nivel de flujo de caja, se resalta que, el flujo de caja operativo alcanzó S/ 79.5 MM, aumentando un 53.3% frente a los S/ 51.9 MM del 2023, impulsado principalmente por mayores cobranzas derivadas del incremento en ventas residenciales y en la gestión eficiente de la cobranza de intereses generados por ventas financiadas.

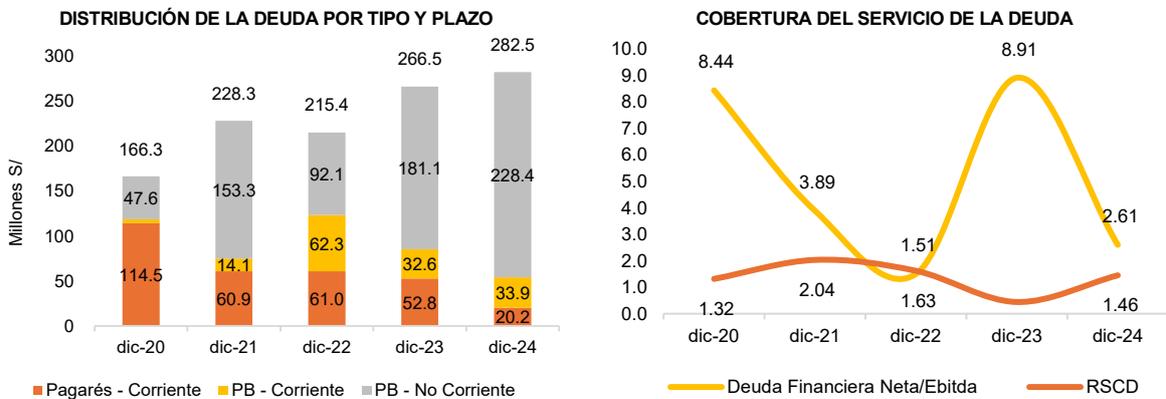


Fuente: CDU / Elaboración: PCR

Respecto a las actividades de inversión, se destaca principalmente inversiones por S/ 41.6 MM en nuevas propiedades de inversión y a nivel de actividades de financiamiento al pago neto de deuda financiera por S/ 81.7 MM, pagos por préstamos recibidos de partes relacionadas por S/ 25.5 MM, y distribución de dividendos por S/ 15.0 MM. Esto se compensó parcialmente con nuevos préstamos financieros recibidos por S/ 100.0 MM. Como resultado de lo mencionado, CDU incrementó su ratio de liquidez de 1.25x en dic-2023 a 1.35x a dic-2024 por la mayor actividad operativa.

Solvencia

Respecto a la solvencia financiera de CDU, la razón de Deuda Financiera Neta a EBITDA LTM ajustado obtuvo un valor de 2.61x, menor a lo registrado el corte anterior (dic-2023: 8.91x) explicado principalmente por la mejora en el EBITDA LTM (de S/ 20.9 MM a dic-2023 a S/ 77.4 MM a dic-2024). Finalmente, el RCSD se ubicó en 1.43x (dic-2023: 0.45x), 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 regirá 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

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.

¹⁵ Información obtenida del contrato marco de la emisión.

Anexo

Centenario Desarrollo Urbano					
Estado de Situación Financiera (S/ Miles)	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
Activos Corrientes	194,849	302,726	285,137	381,614	363,154
Activos Corrientes para la Prueba Ácida*	75,649	104,686	84,315	143,978	143,199
Activo No Corriente	1,110,997	1,246,719	1,211,975	1,139,446	1,176,692
Total Activos	1,305,845	1,549,445	1,497,112	1,521,060	1,539,846
Pasivos Corrientes	210,011	230,443	264,321	304,686	268,688
Pasivo No Corriente	196,972	393,367	281,861	310,487	361,577
Total Pasivos**	406,983	623,810	546,182	615,173	630,265
Patrimonio	898,863	925,636	950,930	905,887	909,581
Deuda Financiera	168,347	230,004	217,008	267,220	284,664
Estado de Resultados (S/ Miles)	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
Ingresos Totales	143,613	224,922	323,513	171,841	279,465
Costo de Ventas	-78,810	-114,601	-142,958	-80,537	-133,120
Utilidad Bruta	65,423	125,227	98,464	82,857	148,422
Gastos Operativos netos	51,389	70,883	99,569	88,433	91,155
Utilidad Operativa (EBIT)	14,034	54,344	-1,105	-5,576	57,267
Gastos Financieros	-18,194	-21,790	-22,146	-29,868	-31,433
Ingresos Financieros	480	502	686	1,907	2,204
Diferencia de cambio neto	-13,555	-24,171	10,477	5,471	-2,100
Cambio en el valor razonable de inversiones	620	14,906	-82,091	-8,447	2,077
Utilidad antes de IR	6,557	38,922	-12,088	-18,066	28,088
Impuesto a la Renta	4,769	-2,998	2,063	6,908	-9,394
Utilidad Neta	11,326	35,924	-10,025	-11,158	18,694
Estado de Flujo de Efectivo (S/ Miles)	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
Cobranza y anticipos de clientes	63,762	114,774	164,559	134,848	169,426
Intereses cobrados por ventas a plazo	6,432	10,383	22,309	33,010	43,722
Pagos a proveedores de bienes y servicios	-89,513	-136,875	-159,010	-85,905	-110,956
Pagos por remuneraciones	-16,840	-18,423	-19,488	-17,866	-19,636
Pagos de impuesto a las ganancias	-488	-2,914	-4,980	-7,094	-3,939
Devolución de impuesto a las ganancias	0	0	5,186	0	5,391
Otros (pagos) cobros de efectivo relativos a la actividad	-5,793	-25,775	2,162	-5,134	-4,499
Efectivo neto por las actividades de operación	-42,440	-58,830	10,738	51,859	79,509
Devolución de aportes	13,500	21,125	49,463	13,000	13,637
Adiciones de propiedades de inversión	-43,734	-18,078	-72,365	-14,527	-41,631
Compra de propiedades y equipos	-886	-432	-606	-389	-1,719
Compra de activos intangibles	-1,182	-1,945	-2,588	-4,241	-3,636
Dividendos recibidos de subsidiaria	23,792	30,037	0	10,000	2,150
Préstamos otorgados a relacionadas	0	0	-9,604	-72,782	-9,000
Cobranza de los préstamos otorgados a relacionadas	0	0	9,604	72,782	9,000
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas	0	0	0	671	7
Efectivo neto por las actividades de inversión	-8,510	30,707	-26,096	4,514	-31,192
Préstamos recibidos de entidades financieras	181,060	282,000	60,000	150,000	100,000
Pago de préstamos recibidos de entidades financieras	-94,000	-218,994	-73,417	-100,970	-81,692
Pago de intereses de préstamos de entidades financieras	-5,217	-10,055	-10,598	-12,339	-21,500
Préstamos recibidos de partes relacionadas	47,112	4,376	61,500	6,400	0
Pago de préstamos recibidos de partes relacionadas	-40,582	-5,856	-63,814	-14,697	-25,529
Pago de intereses de préstamos de partes relacionadas	-9,858	-525	-1,453	-5,805	-1,795
Pago de intereses por arrendamiento	-92	-90	-103	-71	-122
Pago de arrendamientos	-353	-927	-1,243	-1,003	-536
Aportes de capital recibidos	0	0	35,319	0	0
Dividendos pagados	0	-9,151	0	-33,885	-15,000
Efectivo neto por las actividades de financiamiento	78,070	40,778	6,191	-12,370	-46,174
Aumento neto de efectivo	27,120	12,655	-9,167	44,003	2,143
Saldo de efectivo al inicio del periodo	6,091	33,211	45,866	36,699	80,702
Saldo de efectivo al final del periodo	33,211	45,866	36,699	80,702	82,845

Fuente: CDU / Elaboración: PCR

Centenario Desarrollo Urbano - Indicadores					
Liquidez (veces)	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
Liquidez General (sin gastos adelantados)	0.93	1.31	1.08	1.25	1.35
Prueba Ácida	0.36	0.45	0.32	0.47	0.53
Capital de Trabajo - miles	-15,162	72,283	20,816	76,928	94,466
Solvencia	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio)	0.45	0.67	0.57	0.68	0.69
Grado de propiedad (Patrimonio / Total activos) (%)	68.8%	59.7%	63.5%	59.6%	59.1%
Capital social / Patrimonio	0.91	0.89	0.90	0.95	0.94
Deuda financiera bruta - miles	168,347	230,004	217,008	267,220	284,664
Deuda estructural (LP) - miles	48,933	154,084	92,897	181,396	229,896
Deuda de corto plazo (CP) - miles	119,414	75,921	124,111	85,824	54,768
Recursos y Rentabilidad	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
Utilidad Bruta / Ventas (%)	45.6%	55.7%	30.4%	48.2%	53.1%
Ebitda ajustado	16,014	47,292	119,411	20,928	77,446
Ebitda / Ventas (%) - 12M	11.2%	21.0%	36.9%	12.2%	27.7%
Margen Operativo	9.8%	24.2%	-0.3%	-3.2%	20.5%
Utilidad neta / ventas (%)	7.9%	16.0%	-3.1%	-6.5%	6.7%
Gastos financieros / ventas (%)	12.7%	9.7%	6.8%	17.4%	11.2%
Utilidad neta / patrimonio (ROE) (%) - 12M	1.3%	3.9%	-1.1%	-1.2%	2.1%
Utilidad neta / Total Activos (ROA) (%) - 12M	0.9%	2.3%	-0.7%	-0.7%	1.2%
Cobertura de Deuda	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
Deuda Financiera Neta / Ebitda aj.	8.44	3.89	1.51	8.91	2.61
Deuda Financiera Bruta / EBITDA aj.	10.51	4.86	1.82	12.77	3.68
EBITDA Aj. / (GF + PCDLP) - 12M	1.32	2.04	1.63	0.45	1.46
EBITDA aj. / Gastos Financieros (v) - 12M	2.04	5.22	10.78	1.46	4.02

Fuente: CDU / Elaboración: PCR