

CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C

Informe con EE.FF. de 30 de junio de 2025 ¹	Fecha de Comité: 28 de noviembre 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	Dic-2023	Jun-2024	Dic-2024	Jun-2025
Fecha de comité	31/05/2023	21/05/2024	28/11/2024	19/05/2025	28/11/2025
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 30 de junio de 2025. Esta decisión se fundamenta en el buen desempeño operativo del período, sustentado en una mayor generación de ingresos y valorización de activos, lo que permitió mantener márgenes saludables y rentabilidad positiva. Asimismo, se valoró la gestión prudente del endeudamiento, el cumplimiento de los covenants financieros y la mejora de los indicadores de liquidez, respaldados por una estructura de fondeo diversificada. Finalmente, PCR destacó el respaldo patrimonial y operativo del Grupo Centenario, que continúa fortaleciendo la estabilidad financiera y el perfil crediticio de la compañía.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

- **Desempeño operativo y valorizaciones:** Al 30 de junio de 2025, CDU registró ingresos por S/ 128.3 MM (+3.9%), impulsados por mayores intereses por ventas de lotes (+34.8%) y resoluciones de contratos (+6.7%). El costo de ventas ascendió a S/ 57.8 MM (+17.6%), vinculado al mayor avance en obras de habilitación urbana. Los gastos operativos totalizaron S/ 53.8 MM (+34.5%), reflejando principalmente el incremento de los gastos administrativos. Pese a ello, la ganancia por valorización de propiedades de inversión alcanzó S/ 49.7 MM, compensando el aumento de costos y fortaleciendo el resultado operativo. El EBITDA ajustado fue de S/ 25.5 MM (-40.5%), influenciado por un mayor nivel de gasto operativo, mientras la utilidad operativa se mantuvo sólida gracias al efecto de valorización.
- **Cumplimiento financiero y estructura de deuda:** La deuda financiera ascendió a S/ 312.9 MM (+10.7%), compuesta por préstamos bancarios (S/ 246.2 MM, 78.7%) y pagarés (S/ 66.6 MM, 21.3%), todos denominados en soles. Este incremento obedeció a mayores desembolsos para adquisición de terrenos y desarrollo de proyectos. La empresa cumplió plenamente con los covenants financieros en línea con los límites establecidos por las entidades financieras.
- **Rentabilidad y resultados netos:** El semestre cerró con una utilidad neta de S/ 52.8 MM, muy superior a la de junio de 2024 (S/ 17.8 MM), sustentada en la valorización de propiedades y la estabilidad de los ingresos financieros. En consecuencia, los indicadores de rentabilidad mostraron una recuperación significativa, con un ROE de 5.7% y un ROA de 3.8%, evidenciando una mayor eficiencia operativa y mejor desempeño financiero respecto al ejercicio previo.
- **Liquidez y gestión de caja:** La liquidez corriente se fortaleció a 1.59x (jun-2024: 1.35x), mientras el capital de trabajo alcanzó S/ 110.0 MM. Pese a un flujo operativo negativo de S/ 33.3 MM, explicado por mayores pagos a proveedores y obras de habilitación, la compañía mantuvo una posición de efectivo de S/ 10.0 MM, suficiente para cubrir obligaciones de corto plazo. CDU también dispone de líneas de crédito aprobadas por US\$ 78.0 MM, con el 40% aún disponible, lo que garantiza flexibilidad financiera para sostener sus operaciones.

¹ EE.FF. no auditados.

• **Respaldo corporativo y solidez institucional:** CDU forma parte del Grupo Inversiones Centenario, holding con amplia trayectoria en el desarrollo inmobiliario y respaldo financiero, lo que refuerza su capacidad de acceso a financiamiento, soporte operativo y posicionamiento dentro del mercado.

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 y no auditados a jun-2025.

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 31 de octubre de 2025, CDU comunicó a la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Hecho de Importancia, que fue notificada con la Resolución N.° 14 del 22 de octubre de 2025, emitida por la Primera Sala Civil con Subespecialidad en lo Comercial de Lima, la cual declaró improcedente e infundados los extremos principales del recurso de anulación interpuesto por Sada Goray Chong y otros respecto del Laudo Arbitral de fecha 25 de octubre de 2024. La Sala confirmó la validez de la cláusula anticorrupción, la resolución contractual ejecutada por la Sociedad, la solidaridad de las obligaciones y la configuración de la responsabilidad civil. Solo se declaró fundado parcialmente el recurso en tres de los doce puntos resolutivos, referidos a la cuantificación de la indemnización por daño emergente, lucro cesante y gastos arbitrales, al considerar un defecto de motivación, disponiendo que el Tribunal Arbitral emita un nuevo pronunciamiento sobre dichos extremos. Esta decisión ratifica la validez sustancial del laudo arbitral a favor de CDU y mantiene vigente su ejecución judicial iniciada en mayo de 2025.
- El 2 de julio de 2025, mediante la Resolución de Intendencia General N.° 029-2025-SMV/11.1, la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) autorizó la inscripción de la Primera Emisión de Papeles Comerciales de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. en el Registro Público del Mercado de Valores (RPMV), por un monto máximo en circulación de S/ 200.0 MM, dentro del Primer Programa de Emisión de Papeles Comerciales por S/ 300.0 MM. Asimismo, se aprobó el registro del Complemento del Prospecto Marco y la inscripción secundaria en la Bolsa de Valores de Lima (BVL). La resolución establece que la colocación podrá realizarse en un plazo máximo de tres años desde su inscripción.
- El 16 de junio de 2025, CDU informó que continúa en curso el proceso judicial para ejecutar el laudo arbitral emitido a su favor en octubre de 2024, el cual obliga solidariamente a Sada Goray y otros a cumplir con lo dispuesto en dicho laudo. Este proceso fue admitido por el Décimo Quinto Juzgado Civil Comercial de Lima y sigue su trámite conforme a lo previsto. Sin embargo, el 14 de mayo de 2025, la empresa fue notificada con una demanda de anulación del mismo laudo, presentada por los demandados ante la Primera Sala Civil con Subespecialidad en lo Comercial. Esta demanda no implica un pronunciamiento de fondo ni suspende el proceso de ejecución que Centenario mantiene activo.
- 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 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.

Contexto Económico

A junio del 2025, la economía peruana registró un crecimiento de 3.8% los últimos doce meses. Según INEI, esta mejora se explicó por el dinamismo de casi todos los sectores, con excepción de financieros y seguros que registró una caída del 0.07%. Los sectores que lideraron este crecimiento fueron agropecuario (+4.3%), pesca (+5.8%), manufactura (+4.8%), construcción (3.9%), comercio (3.9%) y transporte (6.6%).

Al primer semestre del 2025, el sector agropecuario tuvo un buen desempeño principalmente por la actividad agrícola impulsada por la producción de aceituna, cacao y palta, ante mayores niveles de superficie sembrada y mejores condiciones climáticas. El sector pesca mostró un incremento en su producción por el mayor tonelaje capturado de especies tanto de origen marítimo y continental, destinados al consumo humano indirecto y de uso industrial. Respecto a la manufactura, su crecimiento estuvo asociado a la mayor producción de ramas de elaboración y conservación de pescados, refinación de petróleo y el subsector fabril. En cuanto a construcción, este aumentó en línea con el consumo interno de cemento y al avance físico de obras. El sector comercio estuvo impulsado por las ventas al por mayor, por su lado, el sector transporte tuvo un mayor dinamismo derivado de sus tres componentes aéreo, marítimo y terrestre.

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ								
INDICADORES	2020	2021	2022	2023	2024	1S-2025	2025 (E)***	2026 (E)***
PBI (var. % real)	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.6%	3.3%	3.8%	3.1%	2.9%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	-13.4%	7.5%	0.35%	8.2%	2.0%	1.8%	0.3%, 4.0%	2.3%, 3.6%
PBI Manufactura (var. %)	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.7%	3.9%	4.8%	4.1%, 2.5%	1.8%, 2.9%
PBI Elec. & Agua (var. %)	-6.1%	8.5%	3.9%	3.7%	2.4%	2.0%	2.8%	2.7%
PBI Pesca (var. % real)	4.2%	2.8%	-13.7%	-19.8%	24.9%	5.8%	8.6%	-3.1%
PBI Construcción (var. % real)	-13.3%	34.5%	3.0%	-7.9%	3.6%	3.9%	3.8%	2.0%
Inflación (var. % IPC)*	2.0%	6.4%	8.5%	3.2%	2.0%	1.7%	2.2%-2.3%	2.2%-2.5%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.60	3.97	3.81	3.71	3.77	3.54	3.70	3.73-3.75

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR

*Variación porcentual últimos 12 meses

**SBS, tipo de cambio contable. Proyecciones: Encuesta de Expectativas BCRP jun-2025.

***BCRP, Reporte de Inflación de jun-2025. Las proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente, así como el de manufactura en primaria y no primaria respectivamente.

El BCRP² proyecta que la economía tendrá una expansión de 3.1% en 2025, menor a lo estimado en el reporte de mar-2025 debido a un menor crecimiento esperado en los sectores de minería e hidrocarburos, ello alineado a condiciones climáticas más estables respecto al 2024 y una menor producción del hierro. Por el contrario, 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 1.8% para el 2025 y 2.0% para el 2026, manteniéndose en el rango meta y que responde a la reversión de los efectos de choque de oferta, una actividad económica en niveles potenciales y expectativas de inflación decrecientes hacia nivel medio del rango meta.

² Reporte de inflación jun-2025

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 la mayor incertidumbre sobre el impacto de las medidas económicas de EE.UU., el debilitamiento del tipo de cambio, salida de capitales debido que los inversionistas buscarían recomponer sus portafolios con mejores perfiles de retorno y riesgo; (ii) altos niveles de endeudamiento en varias economías, dificultaría el ajuste de sus presupuestos fiscales y deuda pública; (iii) choques de demanda externa por un menor crecimiento esperado global que podría reducir la demanda de nuestros principales productos de exportación y (iv) el próximo periodo electoral, elevaría la incertidumbre política y social que podría influir en el riesgo país, variación de tipo de cambio y/o salida de capitales.

El déficit fiscal acumulado (últimos 12 meses) se registró en -2.6% a junio del 2025 (dic-2024: -3.5%), debido principalmente al mayor registro de ingresos corrientes, en términos nominales, por la recaudación de impuesto a la renta, impuesto general a la venta e ingresos no tributarios, en línea con la recuperación económica. Por su lado, los gastos corrientes se incrementaron, en menor medida, en las tres instancias de gobiernos por gastos en formación de capital y honramiento de garantías de Petroperú.

Sector Inmobiliario - Vivienda

De acuerdo con el Informe Técnico de Producción Nacional a may-2025, el sector de construcción registró un incremento de 4.0% apoyado por el avance físico de obras de 6.8% y consumo interno de cemento de 3.1%. Por su parte, el avance físico de obras se explicó dada la mayor inversión pública en construcción del Gobierno Nacional (12.8%), Gobierno Local (4.3%) y Gobierno Regional (2.1%).

En línea a lo comentado previamente, según CAPECO³, el sector construcción podría cerrar el 2025 con un crecimiento de 5.0% como resultado del inicio de nuevas obras, así como una mayor demanda de materiales y una reactivación del mercado inmobiliario. Adicional a ello, la inversión privada tendría una mejor recuperación al cierre de 2025; en ese sentido, el MEF proyectó un aumento para el 2024 de 4.0%, mientras que el BCRP proyectó un crecimiento de 5.0%. Este aumento se explica principalmente por el mayor impulso de la inversión no residencial no minera y la recuperación de la autoconstrucción, apoyada en mayores ingresos formales y menor inflación. El escenario proyectado asume un contexto favorable para la inversión, con estabilidad macroeconómica, ausencia de eventos climáticos adversos y condiciones financieras internas más flexibles que refuercen la confianza empresarial. 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 3.9%.

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° 90 a julio del 2025 realizado por CAPECO, el segmento de Mivivienda Verde registró una participación de 43.9% del total de ventas de unidades habitacionales en el 2025, mayor en 1.4% a lo estimado en la encuesta previa. Adicionalmente, el segmento de vivienda no social obtuvo una participación de 36.7%, cifra por debajo a la encuesta previa en 1.8%, seguido de créditos Mivivienda Tradicional con 10.9% y finalmente, el 8.4% correspondió al programa Techo Propio.

Adicionalmente, para el segundo bimestre de 2025, el número de unidades vendidas se incrementó en 3.3% comparado con el mismo periodo del año anterior. Este incremento se dio principalmente por el comportamiento de la vivienda no social, cuyas ventas crecieron 4.0%, cifra por debajo de la perspectiva estimada en la encuesta previa (4.4%).

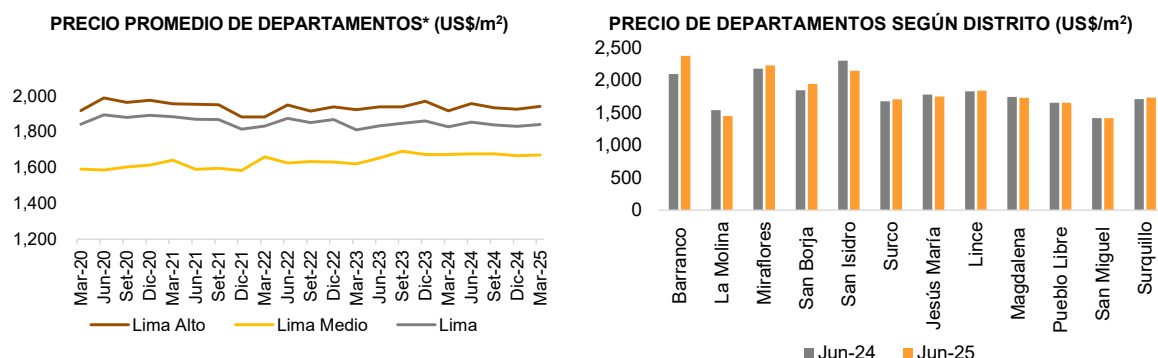
Por otro lado, según el BCRP, a marzo 2024, el precio de venta de los departamentos en Lima totalizó los 1,841 US\$/m², lo cual refleja un aumento de 0.7% respecto a marzo 2023 (1,828 US\$/m²). Asimismo, el precio en los distritos del Sector Alto⁴ fue 1,942 US\$/m², lo que reflejó un incremento interanual de 1.3%. En detalle, el precio en los distritos del Sector Medio⁵ se redujo interanualmente en 0.2%.

A marzo 2025, los precios de venta de los departamentos se han incrementado en el sector Alto y Medio, a excepción de los distritos de La Molina y San Isidro, los cuales se redujeron en 5.7% y 6.8% respectivamente. Por otro lado, los sectores que evidenciaron un mayor incremento son Barranco (+13.4%), San Borja (+5.4%) y Miraflores (2.4%).

³ Fuente: IEC N° 90 – Julio 2025

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

⁵ Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo.



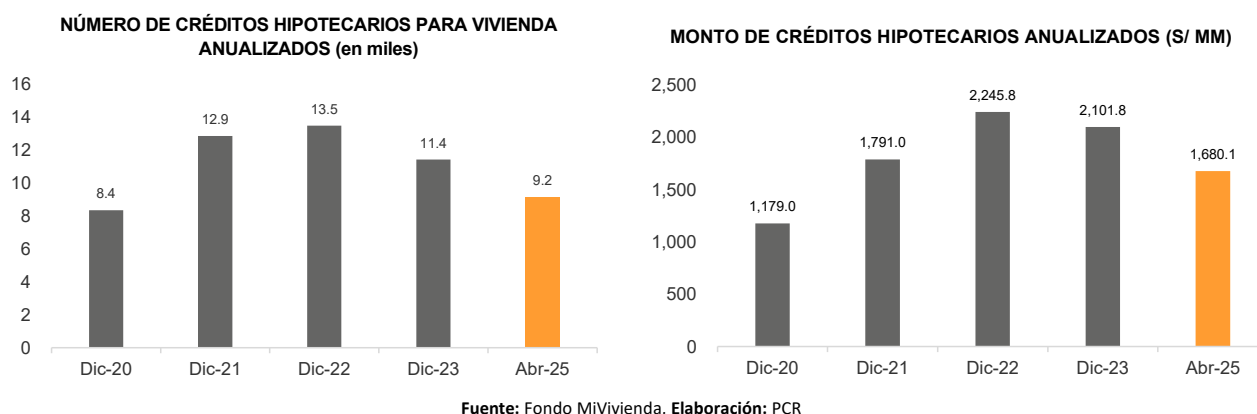
*/ Lima Alto: Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco
 */ Lima Medio: Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo
Fuente: BCRP / **Elaboración:** PCR

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 CRC⁶. 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, IEC90, a nivel de préstamos hipotecarios, estos totalizaron los 40,605 (de may-2024 a abr-2025), mostrando un aumento de 17.4% interanual, explicado principalmente por el crecimiento de 28.1% de los créditos desembolsados por instituciones financieras. Por el contrario, los créditos otorgados a Fondo Mivivienda se redujeron en 8.8% interanual. A nivel de créditos desembolsados en miles de soles, estos alcanzaron los S/ 15,195.8 MM (de may- 2024 a abr-2025), superior en 28.2% a lo que se otorgó en el 2023. (de may- 2023 a abr-2024).



Con relación a los créditos hipotecarios Mivivienda, a abr-2024, totalizaron los 9,165 créditos, equivalente a S/ 1,680.1 MM, mostrando una reducción interanual en número de créditos de 8.8% y en monto de 7.8%. Con respecto a la distribución por destino, a jun-2025, los créditos colocados se segmentan en Vivienda en Construcción con un total de 3,288 créditos colocados, inferior a lo registrado a jun-2024 (-51.6%), Vivienda Terminada, totalizando los 977 créditos colocados (jun-2024: 1,930), Construcción en Terreno Propio, con un total de 30 créditos colocados (jun-2024: 287) y Vivienda de Segundo Uso con 18 créditos colocados (jun-2024: 340).

Con respecto a la evolución de los créditos Mivivienda por tipo de entidad financiera, a jun-2025, el número de créditos colocados más representativo es en los Bancos, con un total de 3,745 créditos superior a lo registrado a jun-2024 (3,682), seguido de las Cajas Municipales (CMAC) con un total de 330 créditos (jun-2024: 459). A nivel de Bancos, el Banco de Crédito es el más representativo con 1,605 créditos colocados (jun-2024: 1,442), seguido de Interbank con

⁶ Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio, mediante el cual las instituciones financieras intermediarias otorgan créditos MIVIVIENDA con sus propios recursos.

650 (jun-2024: 739) y BBVA con 593 créditos colocados (jun-2024: 673). A nivel de CMAC, destaca CMAC Huancayo con 178 créditos colocados a jun-2025 (jun-2024: 211).

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-2025, el número de desembolsado de Bonos Familiares Habitacionales ascienden a 21,200 (jun-2024: 8,153) equivalente a S/ 793.9 MM (jun-2024: S/ 329.6 MM).

Desembolsos del BFH				
Modalidad	Cantidad Jun-2024	Cantidad Jun-2025	Monto Jun-2024	Monto Jun-2025
Adquisición de nueva vivienda	5,685	4,853	253.1	225.6
Construcción en sitio propio	2,468	16,347	76.5	568.3
Bono Familiar Habitacional	8,153	21,200	329.6	793.9

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.

En esa misma línea, CDU cuenta con el 99.9% de participación de ICSSA (Inversiones Centenario), adicionalmente CDU posee participación de 99.9% en Prinsur S.A.C. (subsidiaria) 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.

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 mercado.

Accionariado y Plana Gerencial

A jun-2025, 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. 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-2025)			
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	Rafael Wong	Gerente Comercial
Martin Perez 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 Daño Zapata	Director		
Gianfranco Ferrari de las Casas	Director		
Rolando Arellano Cueva	Director		
Jaime Araoz Medanic	Director		

Fuente: CDU / Elaboración: PCR

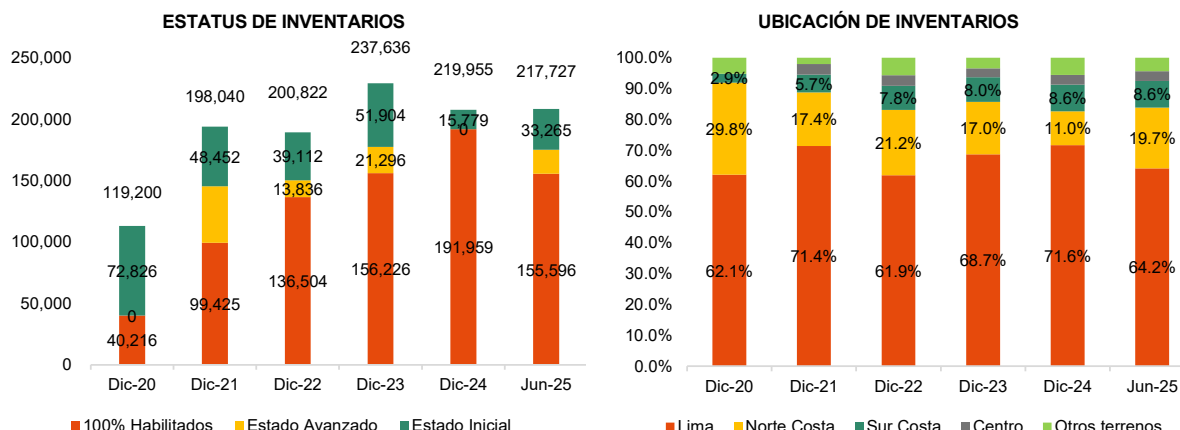
Estrategia y Operaciones

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.



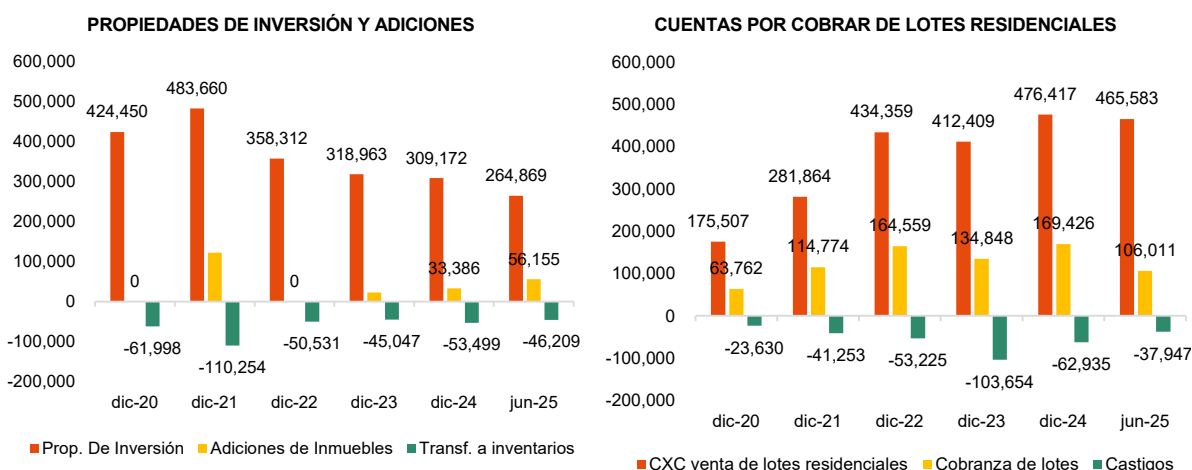
Fuente: CDU / Elaboración: PCR

A jun-2025, 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.

Por otro lado, los inventarios de CDU cerraron en S/ 217.7 MM, mostrando una reducción del 10.0% frente a los S/ 241.9 MM interanual. Esta disminución refleja la comercialización y entrega de lotes residenciales impulsando una mayor rotación de lotes. Estos proyectos están ubicados principalmente en las ciudades de Lima (64.2%); Costa Norte (Piura, Chiclayo y Trujillo con 19.7%) en la Costa Sur (Ica y Tacna con 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. 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 netos de CDU alcanzaron los S/ 445.0 MM, creciendo un 8.8% respecto a los S/ 409.1 MM A jun-2024. Este incremento se explica principalmente por mayores ventas financiadas de lotes residenciales (+S/ 28.0 MM), en línea con la expansión de la actividad comercial de la compañía. La mora asciende a 2.1%, cifra ligeramente inferior a la registrada el año previo (jun-2024: 2.3%).



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

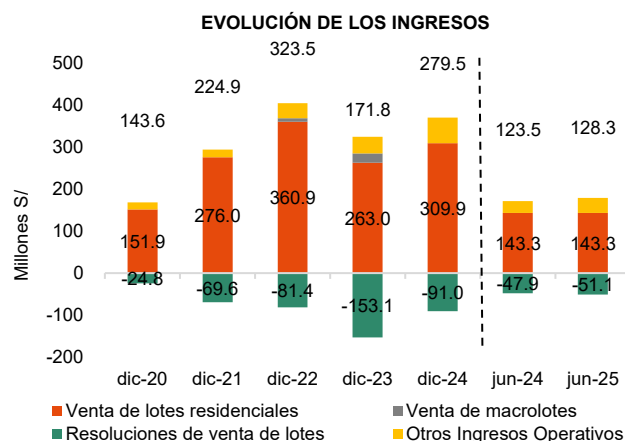
Respecto a las propiedades de inversión, corresponden a terrenos adquiridos por la Compañía para generar valor hasta culminar el proceso de urbanización y su posterior venta. Durante el último año, se adicionaron propiedades por S/ 56.2 MM.

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:

- 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.
- 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 primer semestre de 2025, Centenario Desarrollo Urbano (CDU) registró ingresos totales por S/ 128.3 MM, reflejando un ligero crecimiento de 3.9% respecto a los S/ 123.5 MM a jun-2024. A detalle, los ingresos por lotes residenciales se mantuvieron estables respecto al corte interanual, lo que generaron el incremento en los ingresos fueron los intereses por la venta de lotes que registraron un incremento de 34.8% (+S/ 7.0 MM), sin embargo, también se resalta el aumento de las resoluciones de ventas que incrementaron en 6.7% (+S/ 3.2 MM) que contrarrestan los ingresos por intereses.

Por otro lado, el costo de ventas de Centenario Desarrollo Urbano (CDU) ascendió a S/ 57.8 MM, lo que representa un incremento de 17.6% respecto a los S/ 49.1 MM registrados a junio de 2024. Este aumento se explicó principalmente por el mayor costo asociado a la venta de lotes residenciales, reflejando una combinación de mayor volumen de entregas y variaciones en los costos de habilitación urbana y adquisición de terrenos. Asimismo, el efecto se vio parcialmente compensado por las resoluciones de contratos, que generaron la reversión proporcional del costo de los lotes devueltos (S/ 27.4 MM frente a S/ 23.4 MM en 2024).

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"⁷. 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-2025, CDU registró una ganancia por cambios en el valor razonable de sus propiedades de inversión de S/ 49.7 MM, significativamente superior a los S/ 6.7 MM reconocidos en el mismo periodo de 2024. Este resultado refleja la revaluación positiva del portafolio de terrenos mantenidos para apreciación, en línea con las tasaciones actualizadas y valorizaciones de mercado realizadas por peritos independientes, conforme a la NIC 40 – Propiedades de Inversión. La variación responde principalmente al mayor valor estimado por metro cuadrado en zonas estratégicas de Lima y provincias, impulsado por la expansión urbana y la consolidación de nuevos proyectos en Trujillo, Chiclayo y Piura.

Por otro lado, los gastos operativos de CDU ascendieron a S/ 53.8 MM, superiores en 34.5% a los S/ 40.0 MM del mismo periodo de 2024. Este incremento se explicó principalmente por el mayor gasto administrativo, que creció de S/ 21.7 MM a S/ 27.3 MM (+25.7%), reflejando mayores costos de estructura, personal y servicios corporativos, en línea con el fortalecimiento de la gestión operativa y la expansión de nuevos proyectos. En contraste, los gastos de venta se mantuvieron prácticamente estables en torno a S/ 20.7 MM, lo que evidencia una contención del gasto comercial pese al aumento en la actividad promocional y de lanzamientos.

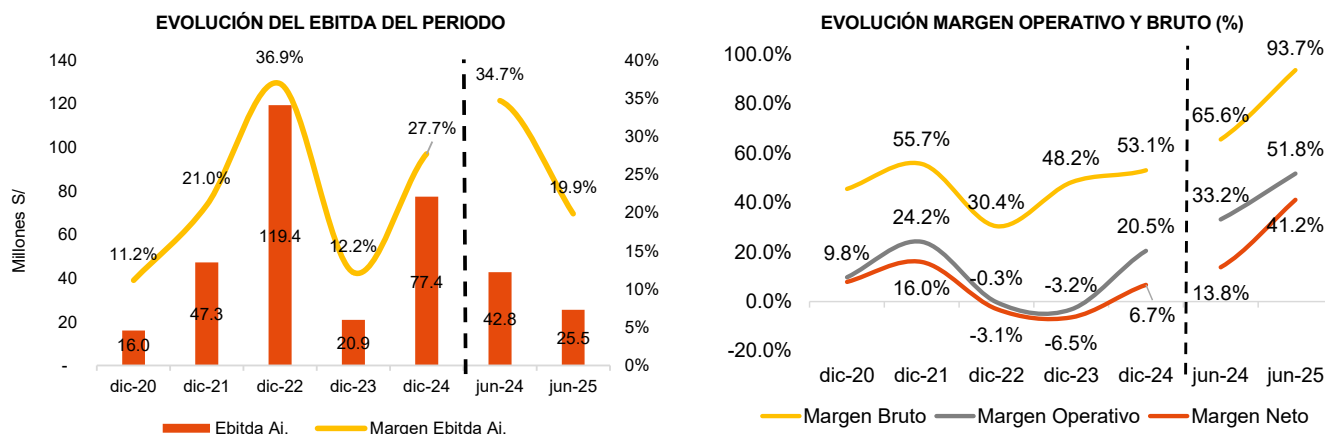
Rendimiento Financiero

A jun-2025, Los ingresos financieros ascendieron a S/ 12.5 MM, reflejando un crecimiento sustancial respecto a 2024. En contraste, los gastos financieros se redujeron a S/ 14.3 MM (-13.0%), debido a la amortización de

⁷ 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.

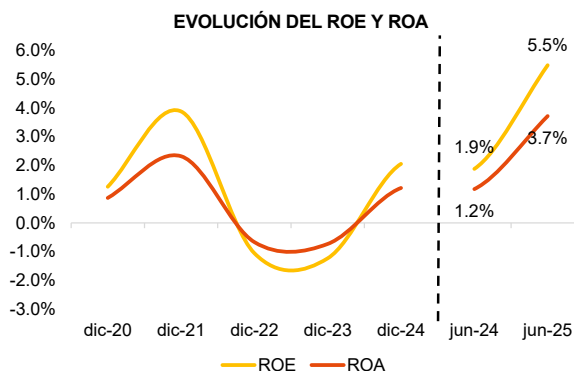
préstamos y menor carga de intereses por compras de terrenos, con una deuda 100% en soles y un costo promedio de 8.1%. Asimismo, la diferencia en cambio neta arrojó una ganancia de S/ 6.4 MM, frente a una pérdida en 2024, producto de la apreciación del sol frente al dólar. Por su parte, el gasto por impuesto a las ganancias se elevó a S/ 21.4 MM, en línea con la mayor base imponible generada por la utilidad operativa y las revaluaciones de propiedades de inversión. En conjunto, estos factores permitieron que la utilidad neta alcance S/ 52.8 MM, más de tres veces el nivel del año anterior (S/ 17.1 MM), consolidando una mejora notable en la rentabilidad de la compañía durante el primer semestre del año.

A jun-2025, el EBITDA ajustado de CDU ascendió a S/ 25.5 MM, registrando una disminución de 40.5% respecto a los S/ 42.8 MM obtenidos al mismo periodo de 2024. La caída se explicó principalmente por el menor margen en la venta de lotes residenciales y el mayor nivel de gastos operativos, en un contexto de expansión de proyectos y lanzamiento de nuevas etapas en diversas regiones del país.



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

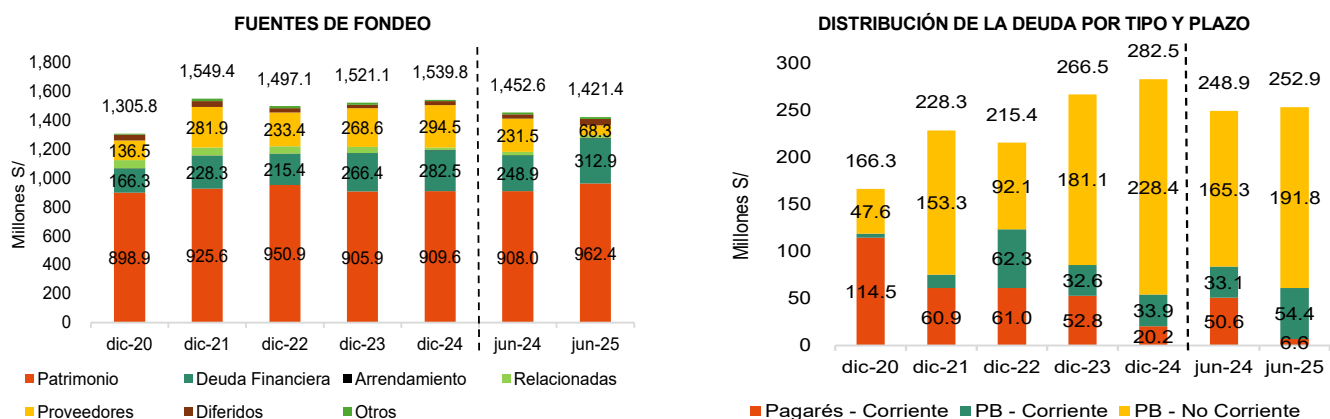
A jun-2025, CDU mostró una mejora sustancial en sus márgenes y niveles de rentabilidad respecto al mismo periodo de 2024. El margen bruto se elevó de 65.6% a 93.7%, impulsado por la ganancia por valorización de propiedades de inversión (S/ 49.7 MM) y la estabilidad de los ingresos operativos, mientras que el margen operativo aumentó de 33.2% a 51.8%. En línea con ello, el margen neto se expandió significativamente de 13.8% a 41.2%, como consecuencia del fuerte crecimiento de la utilidad neta, apoyada por mayores ingresos financieros, menores gastos financieros y una ganancia cambiaria favorable. Esta mejora se tradujo en un ROE de 5.5%, frente al 1.9% a jun-2024, y un ROA de 3.7%, comparado con 1.2% en igual periodo anterior, evidenciando una mayor eficiencia en el uso del patrimonio y los activos y consolidando un semestre con resultados financieros significativamente más rentables que el año previo.



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

Fuentes de Fondo

Las principales fuentes de fondeo de CDU a jun-2025 se concentraron en tres componentes clave: el patrimonio, la deuda financiera y las cuentas por pagar a proveedores. Esta estructura refleja el equilibrio entre la autofinanciación mediante capital propio y el uso selectivo de deuda bancaria y obligaciones comerciales, en línea con una estrategia financiera orientada a mantener bajos niveles de apalancamiento y preservar la flexibilidad operativa. En términos relativos, el 67.7% del fondeo provino del patrimonio, el 22.0% de deuda financiera y el 4.8% de proveedores.



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

El patrimonio ascendió a S/ 962.4 MM, registrando un incremento de S/ 52.8 MM (+5.8%) respecto al cierre de dic-2024 (S/ 909.6 MM). Este crecimiento se explica fundamentalmente por la utilidad neta obtenida en el primer semestre del año (S/ 52.8 MM) y por la constitución de la reserva legal, fortaleciendo así la posición de capital de la empresa. La mayor participación patrimonial evidencia una estrategia de autofinanciamiento sostenido, donde las utilidades se reinvierten para respaldar la expansión de proyectos urbanos en curso.

La deuda financiera de CDU totalizó S/ 312.9 MM, mostrando un incremento frente a los S/ 282.5 MM registrados a dic-2024 (+10.7%). Esta deuda se compone principalmente de los siguientes elementos:

- Préstamos bancarios: S/ 246.2 MM, que representan el 78.7% del total, vinculados a créditos de mediano y largo plazo con las principales entidades financieras del país, destinados principalmente al desarrollo y habilitación de proyectos urbanos. Registraron una reducción de 6.1% dado el cumplimiento de obligaciones financieras.
- Pagarés: S/ 66.6 MM, equivalentes al 21.3% del total, frente a S/ 20.2 MM en diciembre de 2024, reflejando un incremento de S/ 50.6 MM, producto del mayor uso de líneas de crédito para capital de trabajo y adquisición de terrenos. En ene-2025, se obtuvieron nuevos préstamos de corto plazo por S/ 45.0 MM utilizados para capital de trabajo.

Toda la deuda se mantiene denominada en soles, con tasas de interés variables que fluctúan entre 7.9% y 8.3% anual, donde aproximadamente 39% corresponde a corto plazo y 61% a largo plazo. En conjunto, el crecimiento de la deuda financiera durante el semestre obedece principalmente al mayor uso de pagarés y financiamiento de corto plazo, mientras los préstamos bancarios se mantuvieron relativamente estables.

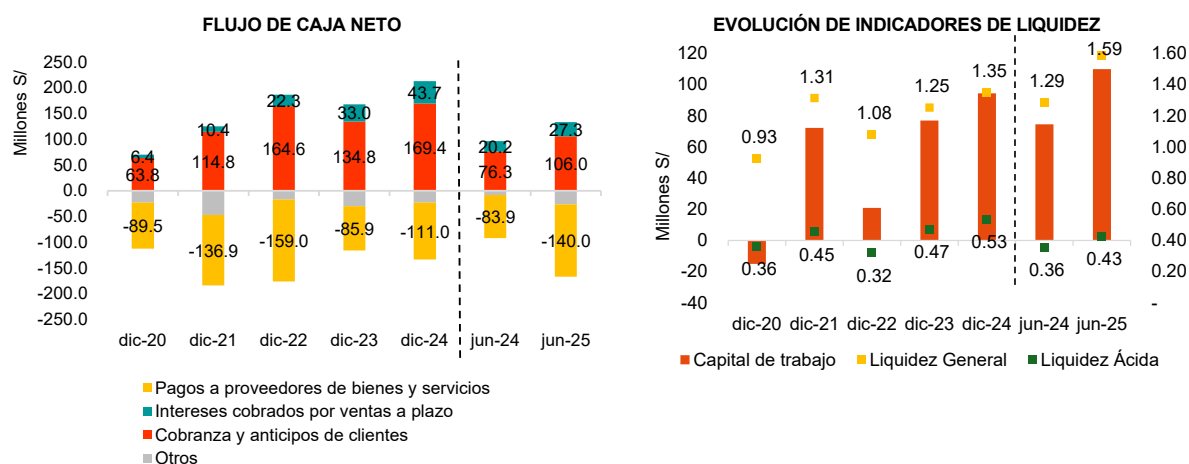
Según las notas a los estados financieros separados a jun-2025, CDU cumplió con todos los covenants financieros establecidos en sus contratos de deuda bancaria y emisiones de pagarés. En el semestre no se registraron incumplimientos ni renegociaciones de cláusulas financieras. La compañía mantuvo sus ratios dentro de los límites exigidos por las entidades financieras, incluyendo los indicadores de apalancamiento máximo (deuda financiera/patrimonio) y cobertura mínima del servicio de deuda, los cuales se situaron por encima de los niveles requeridos. Asimismo, las entidades acreedoras no efectuaron observaciones ni ajustes contractuales durante el periodo.

Finalmente, las cuentas por pagar a proveedores alcanzaron S/ 68.3 MM, representando el 4.8% del total de fondeo, muy por debajo de los S/ 294.5 MM reportados a dic-2024 (-76.8%). Esta fuerte reducción se debió al pago de obligaciones comerciales significativas y a una gestión más eficiente del capital de trabajo, lo que permitió liberar presión sobre la liquidez y mejorar la posición corriente.

Flujo de Caja e índices de liquidez

A jun-2025, CDU registró un flujo neto negativo de efectivo por actividades operativas de S/ 33.3 MM, en contraste con el flujo positivo de S/ 4.4 MM obtenido en el mismo periodo de 2024. Este resultado se explica por un mayor desembolso hacia proveedores de bienes y servicios, que ascendió a S/ 140.0 MM frente a S/ 83.9 MM en 2024, reflejando una intensificación de las obras de habilitación urbana y pagos asociados a nuevos desarrollos. Asimismo, los pagos por remuneraciones y beneficios se incrementaron a S/ 13.1 MM (+70.9%), en línea con la ampliación del equipo operativo y administrativo.

Por el lado de los ingresos, la cobranza y anticipos de clientes alcanzaron S/ 106.0 MM, superando en 39.0% los S/ 76.3 MM del año anterior, gracias al mayor ritmo de recuperación de ventas financiadas y la recuperación de flujos provenientes de proyectos en ejecución. Además, los intereses cobrados por ventas a plazo se elevaron a S/ 27.3 MM, frente a S/ 20.2 MM en 2024, en línea con el crecimiento del portafolio de financiamiento a clientes.



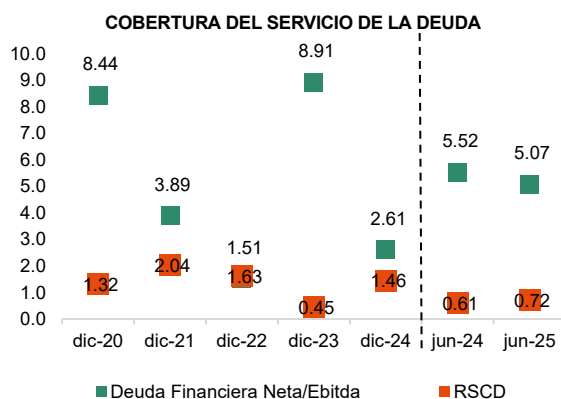
Fuente: CDU / Elaboración: PCR

CDU mostró una mejora en sus indicadores de liquidez respecto al cierre de 2024. El ratio de liquidez corriente se situó en 1.59x, superior al nivel de 1.35x registrado a diciembre de 2024, evidenciando una mayor capacidad para atender sus obligaciones de corto plazo. Esta mejora se debió principalmente a la reducción significativa de las cuentas por pagar comerciales, que disminuyeron de S/ 204.6 MM a S/ 53.4 MM. En tanto, el activo corriente se redujo de S/ 363.2 MM a S/ 298.0 MM, pero la caída de los pasivos corrientes fue más pronunciada (de S/ 268.7 MM a S/ 188.0 MM), lo que fortaleció el indicador.

El capital de trabajo neto se ubicó en S/ 110.0 MM, mostrando una mejora frente a los S/ 94.5 MM del cierre anterior. Este incremento refleja la liberación de pasivos comerciales y mayor nivel de cobranzas por ventas financiadas, que fortalecieron la posición corriente de la empresa. En tanto, la prueba ácida se situó en 0.43x, ligeramente por debajo del 0.53x de diciembre de 2024, debido a la reducción del saldo de efectivo y la alta proporción de inventarios dentro del activo corriente, característico del modelo de negocio de desarrollo de terrenos.

Solvencia

A jun-2025, los indicadores de solvencia de CDU evidenciaron una posición financiera sólida y un nivel de apalancamiento prudente, en línea con la política de gestión conservadora del Grupo Centenario. El ratio de apalancamiento (pasivo total menos impuesto diferido sobre patrimonio) se redujo a 0.48x. Este resultado refleja una estructura patrimonial robusta, con el patrimonio representando el 67.7% del fondeo total, mientras que la deuda financiera explica el 22.0%.



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

En cuanto a las coberturas financieras, mostraron un perfil financiero sólido y estable, pese al crecimiento moderado del endeudamiento. El ratio de Deuda Financiera Neta/EBITDA se ubicó en 5.07x, mejorando ligeramente frente al 5.52x de junio de 2024, lo que refleja una mayor capacidad de generación operativa en relación con el nivel de deuda. A su vez, el ratio de Cobertura del Servicio de Deuda (RSCD) se situó en 0.72x, por encima del 0.61x registrado un año atrás, evidenciando una mayor holgura en el cumplimiento de los compromisos financieros.

Instrumentos Calificados

Primer Programa de Papeles Comerciales de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C⁸.

El 25 de junio de 2025, CDU realizó la primera actualización al Primer Programa de Papeles Comerciales. La emisión del programa se registró 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	Fecha de Inscripción: 26 de enero de 2023 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

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.

Primera Emisión del Primer Programa de Papeles Comerciales de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C

En esta primera operación, CDU emitió papeles comerciales por S/ 200.0 MM, equivalentes a la Serie 1 del Programa, con plazo de hasta 360 días, bajo la modalidad de oferta pública y con listado en la Bolsa de Valores de Lima (BVL). El destino de los fondos es refinanciar pasivos financieros de corto plazo y fortalecer la posición de liquidez de la compañía, optimizando su estructura de fondeo y reduciendo costos financieros. Con esta emisión, CDU retoma su participación en el mercado de capitales local, diversificando sus fuentes de financiamiento y reforzando su perfil crediticio de corto plazo.

Tipo	Detalle
Emisor	Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.
Tipo de Instrumento	Instrumento de Corto Plazo
Monto de la Emisión	Hasta por un monto máximo en circulación de S/ 200,000,000.00 (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.
Inscripción de la emisión	6 de junio de 2025.
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.

⁸ 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	jun-24	jun-25
Activos Corrientes	194,849	302,726	285,137	381,614	363,154	334,840	297,981
Activos Corrientes para la Prueba Ácida*	75,649	104,686	84,315	143,978	143,199	92,898	80,254
Activo No Corriente	1,110,997	1,246,719	1,211,975	1,139,446	1,176,692	1,117,756	1,123,406
Total Activos	1,305,845	1,549,445	1,497,112	1,521,060	1,539,846	1,452,596	1,421,387
Pasivos Corrientes	210,011	230,443	264,321	304,686	268,688	260,255	187,965
Pasivo No Corriente	196,972	393,367	281,861	310,487	361,577	284,382	271,016
Total Pasivos**	406,983	623,810	546,182	615,173	630,265	544,637	458,981
Patrimonio	898,863	925,636	950,930	905,887	909,581	907,959	962,406
Deuda Financiera	168,347	230,004	217,008	267,220	284,664	248,973	314,694
Estado de Resultados (S/ Miles)	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
Ingresos Totales	143,613	224,922	323,513	171,841	279,465	123,473	128,304
Costo de Ventas	-78,810	-114,601	-142,958	-80,537	-133,120	-49,130	-57,792
Utilidad Bruta	65,423	125,227	98,464	82,857	148,422	81,002	120,238
Gastos Operativos netos	51,389	70,883	99,569	88,433	91,155	39,965	53,756
Utilidad Operativa (EBIT)	14,034	54,344	-1,105	-5,576	57,267	41,037	66,482
Gastos Financieros	-18,194	-21,790	-22,146	-29,868	-31,433	-16,438	-14,303
Ingresos Financieros	480	502	686	1,907	2,204	1,560	12,463
Diferencia de cambio neto	-13,555	-24,171	10,477	5,471	-2,100	-4,669	6,409
Cambio en el valor razonable de inversiones	620	14,906	-82,091	-8,447	2,077	6,659	49,726
Utilidad antes de IR	6,557	38,922	-12,088	-18,066	28,088	23,639	74,201
Impuesto a la Renta	4,769	-2,998	2,063	6,908	-9,394	-6,566	-21,375
Utilidad Neta	11,326	35,924	-10,025	-11,158	18,694	17,073	52,826
Estado de Flujo de Efectivo (S/ Miles)	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
Cobranza y anticipos de clientes	63,762	114,774	164,559	134,848	169,426	76,271	106,011
Intereses cobrados por ventas a plazo	6,432	10,383	22,309	33,010	43,722	20,229	27,271
Pagos a proveedores de bienes y servicios	-89,513	-136,875	-159,010	-85,905	-110,956	-83,880	-140,045
Pagos por remuneraciones	-16,840	-18,423	-19,488	-17,866	-19,636	-7,641	-13,073
Pagos de impuesto a las ganancias	-488	-2,914	-4,980	-7,094	-3,939	-974	-2,230
Devolución de impuesto a las ganancias	0	0	5,186	0	5,391	0	1,011
Otros (pagos) cobros de efectivo relativos a la actividad	-5,793	-25,775	2,162	-5,134	-4,499	362	-12,276
Efectivo neto por las actividades de operación	-42,440	-58,830	10,738	51,859	79,509	4,367	-33,331
Devolución de aportes	13,500	21,125	49,463	13,000	13,637	10,908	600
Adiciones de propiedades de inversión	-43,734	-18,078	-72,365	-14,527	-41,631	-2,199	-60,568
Compra de propiedades y equipos	-886	-432	-606	-389	-1,719	-723	-305
Compra de activos intangibles	-1,182	-1,945	-2,588	-4,241	-3,636	-1,208	-1,603
Dividendos recibidos de subsidiaria	23,792	30,037	0	10,000	2,150	2,149	3,150
Préstamos otorgados a relacionadas	0	0	-9,604	-72,782	-9,000	0	-14,300
Cobranza de los préstamos otorgados a relacionadas	0	0	9,604	72,782	9,000	0	14,300
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas	0	0	0	671	7	0	14
Efectivo neto por las actividades de inversión	-8,510	30,707	-26,096	4,514	-31,192	8,927	-58,712
Préstamos recibidos de entidades financieras	181,060	282,000	60,000	150,000	100,000	0	45,000
Pago de préstamos recibidos de entidades financieras	-94,000	-218,994	-73,417	-100,970	-81,692	-15,380	-15,914
Pago de intereses de préstamos de entidades financieras	-5,217	-10,055	-10,598	-12,339	-21,500	-12,260	-10,978
Préstamos recibidos de partes relacionadas	47,112	4,376	61,500	6,400	0	0	65,469
Pago de préstamos recibidos de partes relacionadas	-40,582	-5,856	-63,814	-14,697	-25,529	-18,283	-63,132
Pago de intereses de préstamos de partes relacionadas	-9,858	-525	-1,453	-5,805	-1,795	-1,011	-598
Pago de intereses por arrendamiento	-92	-90	-103	-71	-122	-14	-83
Pago de arrendamientos	-353	-927	-1,243	-1,003	-536	-830	-551
Aportes de capital recibidos	0	0	35,319	0	0	0	0
Dividendos pagados	0	-9,151	0	-33,885	-15,000	-15,000	0
Efectivo neto por las actividades de financiamiento	78,070	40,778	6,191	-12,370	-46,174	-62,778	19,213
Aumento neto de efectivo	27,120	12,655	-9,167	44,003	2,143	-49,484	-72,830
Saldo de efectivo al inicio del periodo	6,091	33,211	45,866	36,699	80,702	80,702	82,845
Saldo de efectivo al final del periodo	33,211	45,866	36,699	80,702	82,845	31,218	10,015

Fuente: CDU / Elaboración: PCR

Centenario Desarrollo Urbano - Indicadores							
Liquidez (veces)	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
Liquidez General (sin gastos adelantados)	0.93	1.31	1.08	1.25	1.35	1.29	1.59
Prueba Ácida	0.36	0.45	0.32	0.47	0.53	0.36	0.43
Capital de Trabajo - miles	-15,162	72,283	20,816	76,928	94,466	74,585	110,016
Solvencia	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio)	0.45	0.67	0.57	0.68	0.69	0.60	0.48
Grado de propiedad (Patrimonio / Total activos) (%)	68.8%	59.7%	63.5%	59.6%	59.1%	62.5%	67.7%
Capital social / Patrimonio	0.91	0.89	0.90	0.95	0.94	0.94	0.89
Deuda financiera bruta - miles	168,347	230,004	217,008	267,220	284,664	248,973	314,694
Deuda estructural (LP) - miles	48,933	154,084	92,897	181,396	229,896	165,291	192,999
Deuda de corto plazo (CP) - miles	119,414	75,921	124,111	85,824	54,768	83,682	121,695
Recursos y Rentabilidad	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
Utilidad Bruta / Ventas (%)	45.6%	55.7%	30.4%	48.2%	53.1%	65.6%	93.7%
Ebitda ajustado	16,014	47,292	119,411	20,928	77,446	42,838	25,496
Ebitda / Ventas (%) - 12M	11.2%	21.0%	36.9%	12.2%	27.7%	34.7%	19.9%
Margen Operativo	9.8%	24.2%	-0.3%	-3.2%	20.5%	33.2%	51.8%
Utilidad neta / ventas (%)	7.9%	16.0%	-3.1%	-6.5%	6.7%	13.8%	41.2%
Gastos financieros / ventas (%)	12.7%	9.7%	6.8%	17.4%	11.2%	13.3%	11.1%
Utilidad neta / patrimonio (ROE) (%) - 12M	1.3%	3.9%	-1.1%	-1.2%	2.1%	1.0%	5.7%
Utilidad neta / Total Activos (ROA) (%) - 12M	0.9%	2.3%	-0.7%	-0.7%	1.2%	0.6%	3.8%
Cobertura de Deuda	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
Deuda Financiera Neta / Ebitda aj.	8.44	3.89	1.51	8.91	2.61	5.52	5.07
Deuda Financiera Bruta / EBITDA aj.	10.51	4.86	1.82	12.77	3.68	6.31	5.24
EBITDA Aj. / (GF + PCDLP) - 12M	1.32	2.04	1.63	0.45	1.46	0.61	0.72
EBITDA aj. / Gastos Financieros (v) - 12M	2.04	5.22	10.78	1.46	4.02	1.25	2.05

Fuente: CDU / Elaboración: PCR