

CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.

Periodicidad: Semestral

Fecha de Comité: 26 de mayo de 2026

Informe con Estados Financieros Separados Auditados al 31 de diciembre de 2025

Lima – Perú

Equipo de Análisis

Eva Simik Vargas

Michael Landauro Abanto

(+01) 208-2530

esimik@ratingspcr.com

mlandauro@ratingspcr.com

Calificación

Papeles Comerciales

PE¹

Significado de la calificación

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

A las categorías descritas se pueden asignar los signos más (+) o menos (-) para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría.

Historial de calificaciones

Fecha de Información	Fecha de Comité	Papeles Comerciales	Perspectiva
31-dic-25	26-may-26	1	Estable
30-jun-25	28-nov-25	1	Estable
31-dic-24	19-may-25	1	Estable
30-jun-24	28-nov-24	1	Estable
31-dic-23	21-may-24	1	Estable
31-dic-22	31-may-23	1	Estable

Racionalidad

En comité de clasificación de riesgo, PCR decidió ratificar la clasificación de “PE¹” al Primer Programa de Papeles Comerciales de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., con perspectiva “Estable”, con información auditada al 31 de diciembre de 2025. La decisión se sustenta en la recuperación comercial observada durante el ejercicio, reflejada en mayores ventas y cobranzas de lotes residenciales, adecuados niveles de liquidez y una sólida posición patrimonial, respaldada por Grupo Centenario. Asimismo, se consideró la mayor diversificación de fuentes de fondeo y la adecuada capacidad de generación recurrente del negocio, pese a la ligera reducción de los márgenes operativos durante el ejercicio.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

- Posicionamiento y Respaldo Corporativo.** Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (CDU) es la unidad especializada en desarrollo urbano y comercialización de lotes residenciales de Inversiones Centenario S.A.A., uno de los principales grupos inmobiliarios del país con más de 90 años de trayectoria. La compañía mantiene una importante presencia dentro del segmento de desarrollo urbano residencial, enfocándose en la adquisición de terrenos, habilitación urbana y venta de lotes residenciales en distintas ciudades del país. Asimismo, la clasificación considera el respaldo operativo, corporativo y financiero de su matriz, así como la relevancia estratégica de CDU dentro del negocio inmobiliario del Grupo Centenario.
- Estrategia de Fondeo y Diversificación Financiera.** Durante 2025, CDU diversificó sus fuentes de financiamiento mediante nuevas líneas con bancos y fondos de inversión destinadas principalmente a capital de trabajo, expansión del banco de tierras y reperfilamiento de deuda. En ese contexto, la deuda financiera ascendió a S/ 396.5 MM y representó el 67.9% de los pasivos totales (dic-2024: 54.4%). Asimismo, la compañía mejoró la estructura de su deuda, reduciendo el costo promedio de financiamiento de 7.73% a 7.01% y extendiendo el duration de 2.55 a 2.76 años. Finalmente, la compañía inscribió la Primera Emisión de su Primer Programa de Papeles Comerciales; no obstante, a la fecha aún no se han realizado colocaciones bajo dicho programa.
- Mejora en liquidez y solvencia.** Como consecuencia de la mayor generación de caja operativa, incremento de cobranzas y reducción de cuentas por pagar comerciales, CDU mostró una mejora en sus indicadores de liquidez durante 2025, incrementando su ratio de liquidez corriente de 1.35x a 1.52x y su prueba ácida de 0.66x a 1.14x. Asimismo, la compañía mantuvo adecuados niveles de solvencia, con un ratio Pasivo Total/Patrimonio de 0.60x (dic-2024: 0.69x). Por otro lado, la cobertura sobre servicio de deuda financiera disminuyó de 1.33x a 1.15x, reflejando el mayor peso de la deuda financiera dentro de la estructura de capital.
- Recuperación Comercial y ligera reducción de Márgenes Operativos.** Durante 2025, CDU mostró una recuperación comercial impulsada por mayores ventas de lotes residenciales, incrementando sus ingresos hasta S/ 305.9 MM (dic-2024: S/ 279.5 MM), mientras que las resoluciones de contratos de venta se mantuvieron estables y por debajo de los niveles de 2023. Por otro lado, el EBITDA ajustado¹ se ubicó en S/ 64.6 MM, con un margen EBITDA ajustado de 21.1%, indicador que excluye principalmente el efecto del cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión, reflejando de mejor manera la generación operativa recurrente del negocio. Asimismo, para 2026 la compañía proyecta un CAPEX de S/ 210.3 MM, destinado principalmente a habilitación urbana y adquisición de terrenos.
- Mejora de Resultados y Rentabilidad Ajustada Estable.** A dic-2025, la utilidad neta de CDU aumentó hasta S/ 61.6 MM (dic-2024: S/ 18.7 MM), impulsada principalmente por mayores valorizaciones de propiedades de inversión, ingresos financieros asociados al caso Lima Bonita y dividendos recibidos, elevando el ROE y ROA hasta 6.3% y 4.0%, respectivamente. No obstante, al excluir efectos no recurrentes y contables, la utilidad neta ajustada mostró una evolución más estable y alineada al desempeño recurrente del negocio, registrando un margen neto ajustado de 9.4% (dic-2024: 8.8%), un ROE ajustado de 3.0% y un ROA ajustado de 1.8%.

“La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos PACIFIC CREDIT RATING S. A. 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.”

¹ Ebitda Aj. = Utilidad Operativa + Depreciación – var. del valor razonable + var. costo de venta

Factores Clave

Factores que podrían mejorar 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 podrían desmejorar en 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

- **Información financiera:** Estados Financieros auditados separados de los periodos 2021– 2025, informe de gestión a dic-2025 y memoria anual 2025.

Limitaciones y Limitaciones Potenciales para la clasificación

- **Limitaciones encontradas:** No se contó con limitaciones en la información presentada.
- **Limitaciones potenciales:** 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.

Desarrollos Recientes

- El 01 de abril de 2026, CDU comunicó la regularización de los acuerdos adoptados en su Junta Universal de Accionistas del 31 de marzo de 2026, ratificando la aprobación de los estados financieros auditados y memoria anual, así como la aplicación íntegra de la utilidad neta del ejercicio 2025, ascendente a S/ 61.6 MM, a resultados acumulados, sin distribución de dividendos. Asimismo, se aprobó la designación de Tanaka, Valdivia, Arribas y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de Ernst & Young, como auditor externo de la compañía para el ejercicio 2026.
- El 22 de noviembre de 2025, CDU informó a la SMV la suscripción de un acuerdo con Inmuebles e Inversiones Campos del Perú S.A.C., perteneciente al Grupo Campos, para el desarrollo conjunto de un condominio logístico destinado a arrendamiento dentro del Parque Industrial Macrópolis en Lurín. El proyecto será desarrollado a través de una nueva sociedad (Newco), en la cual CDU y Grupo Campos participarán en partes iguales con el 50% del capital social cada uno. Para ello, su subsidiaria Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. realizará la escisión de un bloque patrimonial que incluye el terreno donde se ejecutará el proyecto.
- 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.º 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.º 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.º 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 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.

Contexto Económico

La economía peruana registró un crecimiento acumulado interanual de +3.4% a dic-2025. Según el INEI, esta mejora se explicó por el dinamismo de casi todos los sectores productivos, con excepción del sector telecomunicaciones y otros servicios. Los sectores que lideraron este crecimiento fueron comercio (+3.6%), manufactura (+2.7%), agropecuario (+4.8%), minería e hidrocarburos (+1.4%) y construcción (+6.7%). Estos sectores representan alrededor del 50% de la producción nacional.

En detalle, a dic-2025, el desempeño del sector comercio se debe al buen desempeño del comercio al por mayor, el cual está ligado a lubricantes, aceites y venta de maquinaria pesada, en línea con la actividad minera, transporte, entre otros; así como el buen desempeño al por menor relacionado a productos farmacéuticos, publicidad, supermercados, entre otros. Respecto a la manufactura, ésta destacó por la mayor producción del subsector fabril no primario, sustentado en el desempeño de la industria de bienes de capital y bienes intermedios; respecto al subsector fabril primario, éste alcanzó un crecimiento producto de la rama de fabricación de productos primarios de metales preciosos y otros metales no ferrosos. Paralelamente, el sector agropecuario registró un crecimiento vinculado al desempeño positivo del subsector agrícola y pecuario, el cual tiene como base la recuperación de cultivos agroexportables y el dinamismo de los productos pecuarios. Asimismo, la actividad agrícola se vio favorecida por la presencia de condiciones climáticas adecuadas y la recuperación de cultivos representativos. Por su lado, la minería fue impulsada por la producción de zinc, plomo,

cobre, oro y plata, mientras que, en hidrocarburos, se registró una reducción ante la baja registrada en la explotación de “líquidos de gas natural” y de “gas natural”. En cuanto al sector construcción, su desempeño se vio reflejado en el avance físico de obras y el consumo interno de cemento.

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS							
INDICADORES	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 (E)***
PBI (var. % real)	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.6%	3.3%	3.4%	3.2%
PBI Minería e Hidrocarburos (var%)	-13.4%	7.5%	0.35%	8.2%	2.0%	1.4%	-0.1%, -4.7%
PBI Manufactura (var%)	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.7%	3.9%	2.7%	-0.2%, 3.0%
PBI Comercio (var%)	-16.0%	17.8%	3.3%	2.4%	3.0%	3.6%	4.0%
PBI Electr & Agua (var%)	-6.1%	8.5%	3.9%	3.7%	2.4%	2.0%	2.9%
PBI Pesca (var. % real)	4.2%	2.8%	-13.7%	-19.8%	24.9%	2.9%	-6.6%
PBI Construcción (var. % real)	-13.3%	34.5%	3.0%	-7.9%	3.6%	6.7%	6.0%
Inflación (var. % IPC)*	2.0%	6.4%	8.5%	3.2%	2.0%	1.5%	2.10%-2.20%
Tipo de cambio cierre (\$/ por US\$)**	3.60	3.97	3.81	3.71	3.74	3.57	3.43-3.55

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR

* BCRP: Variación porcentual últimos 12 meses / Información a dic-2025.

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

***BCRP, Reporte de Inflación de mar-2026. Las Proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente, así como el de manufactura en primaria y no primaria respectivamente.

Para el 2026, el PBI crecería 3.2% (RI² dic-25: 3.0%) sustentando principalmente en una mayor expansión esperada de los sectores no primarios, en particular construcción, comercio y servicios. Asimismo, el BCRP proyecta que la inflación interanual se mantenga dentro del rango meta, con tasas anuales de 2.4% para el 2026 y de 2.0% para el 2027. Cabe señalar que la variación interanual de los precios sin incluir alimentos y energía (SAE) refleja adicionalmente un incremento temporal durante el primer trimestre, debido principalmente al reajuste tarifario en los servicios de agua y alcantarillado. El balance de riesgos de la proyección de la inflación se revisa al alza. Entre los principales riesgos destacan: (i) un incremento en el riesgo de choques de oferta, distinguiendo entre aquellos de origen interno y externo, mientras que entre los factores que incidirían en una menor inflación se incrementa el riesgo de una demanda externa más débil.

El déficit fiscal acumulado (últimos 12 meses) disminuyó de 2.2% a 2.1% del PBI entre diciembre 2025 y febrero 2026, dicha disminución obedece principalmente a la reducción del gasto no financiero como porcentaje del PBI, asociada al menor gasto del gobierno nacional, así como a un mejor resultado parcial de caja de empresas estatales, que refleja en parte una acumulación de pagos a proveedores por parte de Petroperú. Por el lado de los ingresos corrientes, estos pasaron de 19.0% a 18.8% del PBI entre diciembre 2025 y febrero 2026, lo que refleja una menor recaudación de IGV a las importaciones y del rubro de amnistía y fraccionamiento, en el primer caso por la apreciación del sol, mientras que en el segundo debido a que el año pasado se aplicó un régimen de Fraccionamiento Especial. Se esperaría que el déficit fiscal acumulado sea de -1.8% al 2026 y -1.4% al 2027.

Sector Construcción

De acuerdo con el Informe Técnico de Producción Nacional³, el sector construcción registró un crecimiento de 6.7% A dic-2025, evidenciando una recuperación respecto a años previos. Este resultado estuvo impulsado por el aumento del consumo interno de cemento (+7.5%) y el avance físico de obras (+5.1%). En particular, el desempeño de este último se explicó por la mayor inversión pública ejecutada por los gobiernos locales (+19.6%) y regionales (+8.7%). No obstante, se observó una contracción a nivel del Gobierno Nacional (-10.4%), debido a la menor ejecución en proyectos de prevención de riesgos, como obras de protección ante inundaciones, así como en la construcción de edificaciones no residenciales.

En línea a lo comentado previamente, según CAPECO⁴, el sector construcción mantuvo un crecimiento sostenido pese a un entorno de incertidumbre política y debilidades estructurales en la gestión pública, impulsado por el mayor dinamismo de la inversión minera, la recuperación del mercado inmobiliario y el avance de proyectos de infraestructura bajo esquemas de participación público-privada. Para 2026, se proyecta un crecimiento de 6.8%, sustentado en una mayor demanda, la ejecución e inicio de nuevos proyectos y el incremento de la oferta de viviendas. En esa misma línea, el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) estima un crecimiento de 6.0% para el sector.

Adicional a ello, la inversión privada creció 10.0% al cierre de 2025, tasa más alta desde 2012 producto de un entorno de confianza empresarial favorable, términos de intercambio elevados y disminución de la tasa de interés activa, sobre todo en el segmento corporativo; en ese sentido, el BCRP proyectó un crecimiento de 9.5% para 2026 superior a lo previsto en su reporte previo de solo 5.0%, producto principalmente por el mayor dinamismo de la inversión no residencial impulsado principalmente por la inversión minera, considerando la reactivación de proyectos como Tía María, Reposición Antamina y Reposición Ferrobamba, así como por el avance de la inversión no minera, destacando obras de infraestructura como la Línea 2 y el ramal de la Línea 4 del Metro de Lima. Asimismo, se observan inversiones relevantes en distintos sectores, como las mejoras operativas de UNACEM, la expansión de servicios de Entel Perú y el desarrollo de proyectos eléctricos por parte del Consorcio Eléctrico Yapay. Con respecto a las proyecciones de 2027, el BCRP se mantiene un crecimiento de la inversión privada en 6.0%.

Por otro lado, a cierre de 2025, la inversión pública presentó un crecimiento interanual de 5.7% debido a la mayor inversión de los gobiernos subnacionales parcialmente compensada por la desaceleración de la inversión del Gobierno Nacional. Se proyecta que la tasa de crecimiento en los próximos dos años será de 1.0%, dado que se considera un escenario de consolidación de las finanzas públicas y un crecimiento moderado de la inversión pública de los Gobiernos Subnacionales producto de la incorporación de nuevas autoridades.

Sector Inmobiliario – Vivienda

Con respecto al sector inmobiliario, el número de unidades habitacionales vendidas creció en 5.0% el sexto bimestre de 2025 en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este incremento se dio principalmente por el comportamiento de la Vivienda Verde, cuyas ventas crecieron 6.6%, seguido de vivienda no social con un crecimiento de 4.6%.

Relacionado a ello, el segmento de Mivivienda Verde registró una participación de 45.0% del total de ventas de unidades habitacionales a inicios de 2026. Adicionalmente, el segmento de vivienda no social obtuvo una participación de 43.8%, seguido de créditos Mivivienda Tradicional con 7.1% y finalmente, el 4.2% correspondió al programa Techo Propio. Según CAPECO, se espera que para 2026 Mivivienda Verde continúe liderando el mercado, impulsado por la estrategia del Bono Verde, orientada a fomentar la adquisición de viviendas sostenibles en el Perú.

Por otro lado, según el BCRP, a diciembre 2025, el precio de venta de los departamentos en Lima alcanzó los 2,009 US\$/m², lo cual refleja un aumento de 9.7% respecto a dic-2024. Asimismo, el precio en los distritos del Sector Alto⁵ fue 2,090 US\$/m², lo que reflejó un incremento interanual de 8.5%. En detalle, el precio en los distritos del Sector Medio⁶ totalizó 1,868 US\$/m² mayor en 12.1% respecto al año anterior.

Con respecto a los distritos, los precios de venta de los departamentos se han incrementado en el sector Alto y Medio, a excepción del distrito de La Molina, el cual se redujo 10.3%. Por otro lado, los distritos que evidenciaron un mayor incremento son Jesús María (+17.3%), San Miguel (+16.1%) y Barranco (+12.5%).

² Reporte de Inflación – BCRP.

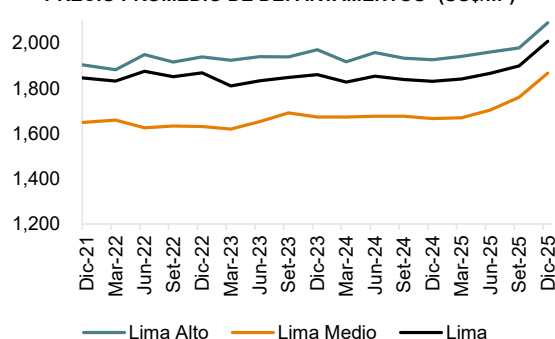
³ Fuente: Informe Técnico de Producción Nacional – Febrero 2026

⁴ Fuente: IEC N° 96 – febrero 2026

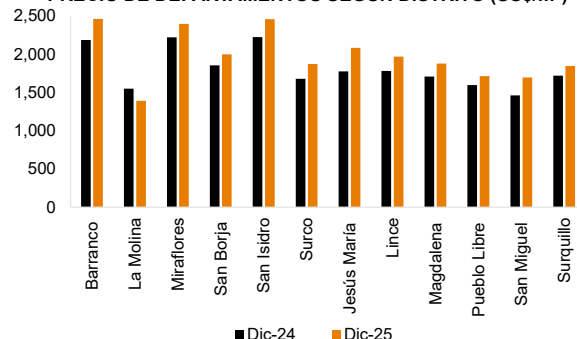
⁵ Barranco, La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco.

⁶ Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo.

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



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



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

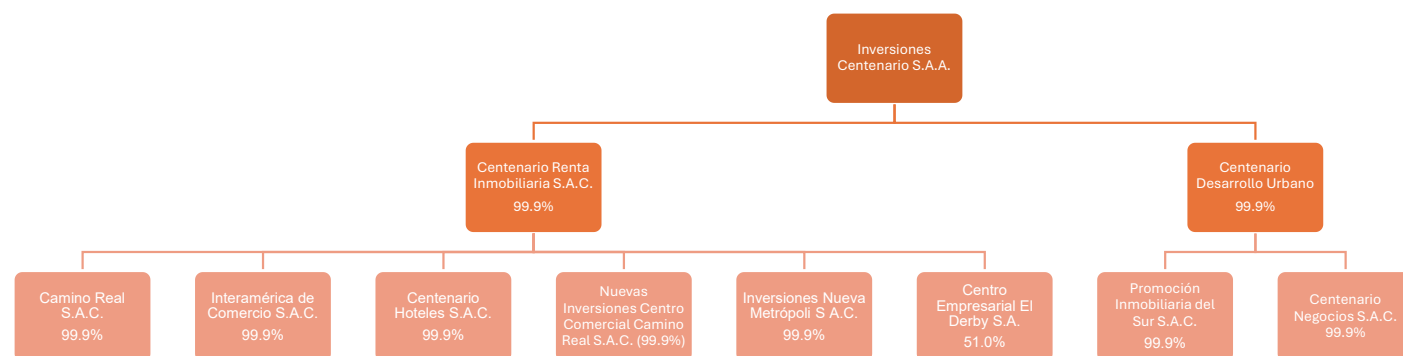
Análisis de la Institución

Reseña y Grupo Económico

Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (CDU) forma parte de Inversiones Centenario S.A.A., grupo inmobiliario peruano con más de 90 años de trayectoria en el desarrollo y gestión de activos inmobiliarios. A lo largo de su historia, el grupo ha evolucionado desde la administración de activos inmobiliarios y desarrollo de oficinas hacia un modelo más diversificado, incorporando negocios vinculados al desarrollo urbano, renta inmobiliaria, activos logísticos e industriales y proyectos de uso mixto.

En ese contexto, CDU surge como la unidad especializada en desarrollo urbano y comercialización de lotes residenciales, enfocándose en la adquisición de grandes extensiones de terreno, habilitación urbana y venta de lotes principalmente a segmentos emergentes y de ingresos medios. Asimismo, la compañía mantiene un modelo de financiamiento directo a clientes mediante ventas a plazo de hasta 180 cuotas, constituyendo una fuente relevante de ingresos financieros y generación recurrente de cobranzas. Actualmente, CDU mantiene operaciones y proyectos en Lima, Piura, Chiclayo, Tacna, Junín, Ica y Trujillo, consolidando un importante banco de tierras a nivel nacional.

GRUPO CENTENARIO



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

Como parte de su operación, CDU administra terrenos destinados tanto al desarrollo inmediato de proyectos como a la apreciación de valor y expansión futura del banco de tierras. En ese sentido, la compañía clasifica parte de sus activos inmobiliarios como inventarios, cuando se encuentran en proceso de habilitación urbana y venta, y como propiedades de inversión cuando son mantenidos para valorización y desarrollo futuro.

Al cierre de 2025, CDU mantiene dos subsidiarias y un negocio conjunto. Su principal subsidiaria es Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C., empresa dedicada al desarrollo del proyecto Macrópolis en Lurín, una ciudad industrial enfocada en la comercialización y desarrollo de lotes industriales. Asimismo, en 2025 se constituyó Centenario Negocios S.A.C., cuyo objeto principal es realizar actividades inmobiliarias, incluyendo compraventa de inmuebles, habilitación urbana y arrendamiento de bienes. Adicionalmente, CDU participa con el 50% en Paz Centenario S.A., negocio conjunto orientado al desarrollo de edificios multifamiliares para vivienda.

Accionariado, Directorio y Plana Gerencial

A dic-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

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
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

Gobierno Corporativo

CDU mantiene lineamientos de gobierno corporativo y sostenibilidad alineados a las prácticas establecidas por su matriz, Inversiones Centenario S.A.A., enfocándose en una gestión corporativa basada en criterios de transparencia, gestión de riesgos y sostenibilidad del negocio. En materia ambiental y social, la compañía orienta sus operaciones al desarrollo ordenado de proyectos inmobiliarios y habilitaciones urbanas, promoviendo el acceso a vivienda formal y la expansión urbana planificada en distintas ciudades del país. Asimismo, la compañía mantiene políticas y procedimientos orientados al cumplimiento regulatorio, prevención de riesgos operativos y adecuada gestión de sus grupos de interés, complementado con estructuras de supervisión y control corporativo definidas a nivel de grupo económico.

Operaciones

CDU mantiene un modelo de negocio enfocado principalmente en la adquisición, habilitación urbana, desarrollo y comercialización de lotes residenciales, complementado con la expansión permanente de su banco de tierras en distintas ciudades del país. Como parte de su estrategia comercial, la compañía realiza financiamiento directo a clientes para la adquisición de lotes, lo cual constituye una fuente relevante tanto de ingresos operativos como de ingresos financieros asociados a intereses por ventas a plazo.

Por otro lado, el riesgo de crédito de la compañía se reduce sustancialmente debido a que CDU exige a los clientes el pago de cuotas iniciales antes de la transferencia de propiedad, aplica tasas de interés sobre las ventas financiadas y mantiene la titularidad del lote hasta la cancelación total de la deuda. Estas cuentas por cobrar comerciales son financiadas directamente por la compañía en moneda nacional, con plazos de hasta 180 cuotas y tasas que oscilan entre 23% y 25% anual. Asimismo, CDU realiza un seguimiento individual y permanente a clientes con dificultades de pago, otorgando facilidades y mecanismos de refinanciamiento con el objetivo de preservar la cobranza y reducir potenciales incumplimientos.

Estrategias

La Memoria Anual 2025 señala que CDU continuó fortaleciendo su estrategia de expansión territorial y crecimiento comercial, ingresando a nuevas ciudades y consolidando proyectos en Lima Norte, Lima Sur, Trujillo, Ica y Tacna. Asimismo, la compañía enfocó su estrategia en cuatro pilares principales: fortalecimiento del desempeño financiero, gestión del cliente y experiencia comercial, herramientas tecnológicas orientadas a eficiencia operativa y una estrategia multicanal para ampliar el alcance comercial y mejorar la experiencia del cliente.

En paralelo, CDU viene fortaleciendo una estrategia de mayor soporte financiero para sostener el crecimiento del negocio, incrementando el uso de deuda financiera destinada principalmente a compra de terrenos, habilitaciones urbanas y reperfilamiento de deuda existente. A dic-2025, la compañía amplió el número de acreedores y diversificó sus fuentes de financiamiento mediante nuevas operaciones con bancos y fondos de inversión, reflejando una gestión más activa y estructurada de su fondeo. Asimismo, la compañía continuó fortaleciendo su modelo de financiamiento directo a clientes, el cual constituye uno de los pilares de su estrategia comercial. En línea con ello, los ingresos por intereses de venta de lotes residenciales crecieron hasta S/ 59.1 MM en 2025 (dic-2024: S/ 43.7 MM), mientras que las cobranzas de lotes mostraron una recuperación importante durante el ejercicio, favoreciendo la generación de caja operativa y la monetización de proyectos inmobiliarios.

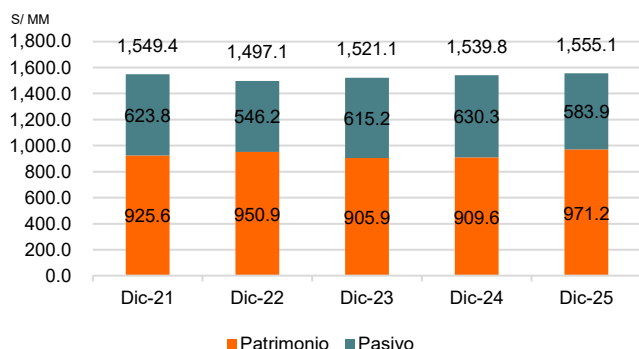
Análisis Financiero

Balance

La estructura de capital de CDU mantiene un perfil patrimonial sólido, donde el patrimonio continúa siendo la principal fuente de financiamiento de la compañía. A dic-2025, los activos totalizaron S/ 1,555.1 MM, financiados en un 62.4% por patrimonio y en un 37.6% por pasivos, reflejando una estructura aún conservadora para una empresa vinculada al desarrollo urbano e inmobiliario. Asimismo, el patrimonio se incrementó hasta S/ 971.2 MM, favorecido principalmente por la utilidad generada durante el ejercicio 2025.

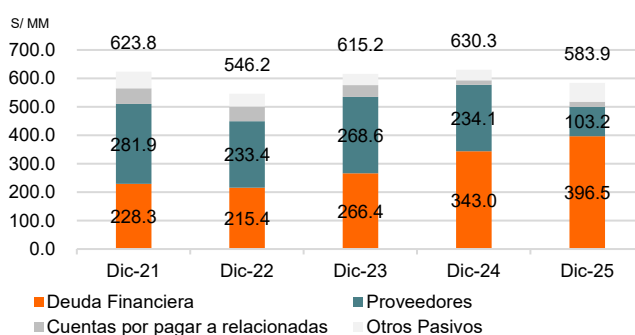
No obstante, durante los últimos años se observa una mayor participación de deuda financiera dentro de la estructura de fondeo de CDU, asociada al crecimiento de operaciones, expansión geográfica y adquisición de nuevos terrenos para el desarrollo de urbanizaciones. En ese sentido, la deuda financiera pasó de S/ 228.3 MM en 2021 a S/ 396.5 MM en 2025, mostrando una tendencia creciente y consolidándose como el principal componente del pasivo. A pesar de ello, el nivel de apalancamiento aún se mantiene estable, considerando la importante base patrimonial de la compañía y la valorización de sus activos inmobiliarios.

ESTRUCTURA DE CAPITAL



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

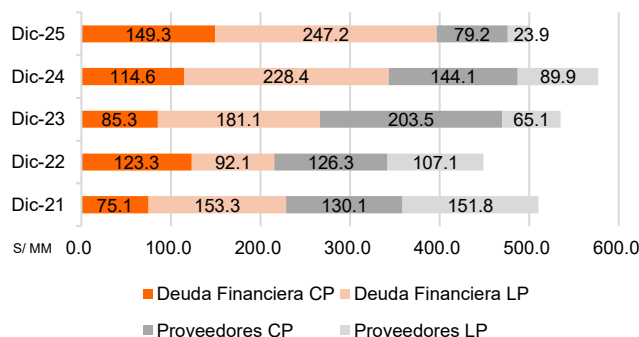
COMPOSICIÓN DE PASIVOS



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

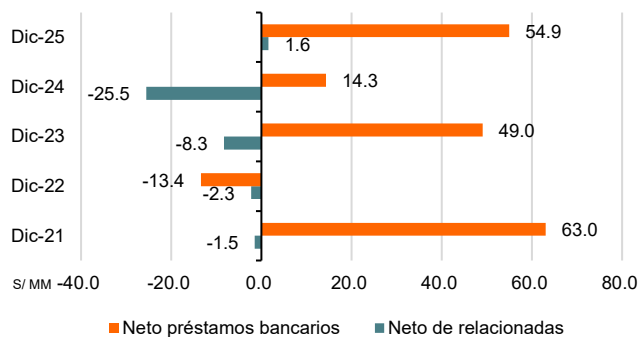
Las cuentas por pagar comerciales se redujeron significativamente de S/ 234.1 MM en 2024 a S/ 103.2 MM en 2025, explicado principalmente por la disminución de las obligaciones vinculadas a la compra financiada de terrenos, las cuales pasaron de S/ 147.1 MM a S/ 24.8 MM en el mismo periodo. Cabe precisar que dichas obligaciones correspondían a financiamiento otorgado directamente por proveedores y devengaban intereses entre 3% y 7%. En ese sentido, los elevados pagos a proveedores realizados durante 2025 evidencian una utilización mínima de financiamiento vía proveedores para la adquisición de nuevos paños de terreno durante el ejercicio.

DEUDA FINANCIERA Y PROVEEDORES POR PLAZOS



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

ADICIONES DE DEUDA FINANCIERA Y DEUDAS A RELACIONADAS



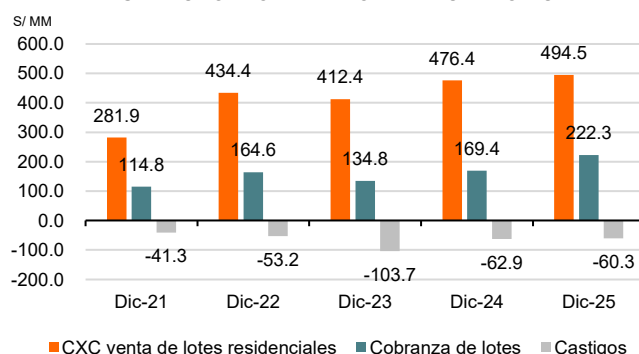
Fuente: CDU / Elaboración: PCR

En paralelo, la deuda financiera se incrementó hasta S/ 396.5 MM, reflejando una mayor utilización de financiamiento financiero tradicional para sostener la expansión del banco de tierras. Como resultado, la participación de la deuda financiera dentro de los pasivos totales aumentó de 54.4% en 2024 a 67.9% en 2025, evidenciando una migración progresiva desde un esquema de financiamiento vía proveedores hacia una estructura con mayor participación de deuda financiera.

A dic-2025, CDU incrementó el número de acreedores y diversificó sus fuentes de financiamiento respecto a 2024, incorporando nuevas líneas con bancos y fondos de inversión, en un contexto donde la compañía incrementó el uso de financiamiento financiero tradicional para capital de trabajo, reperfilamiento de deuda y adquisición de terrenos. En línea con ello, durante 2025 se observó una mayor participación de financiamientos de corto plazo destinados a capital de trabajo, así como nuevas operaciones de mediano y largo plazo orientadas al reperfilamiento de deuda y expansión del banco de tierras. Ello evidencia una gestión más activa y diversificada de las fuentes de fondeo por parte de CDU.

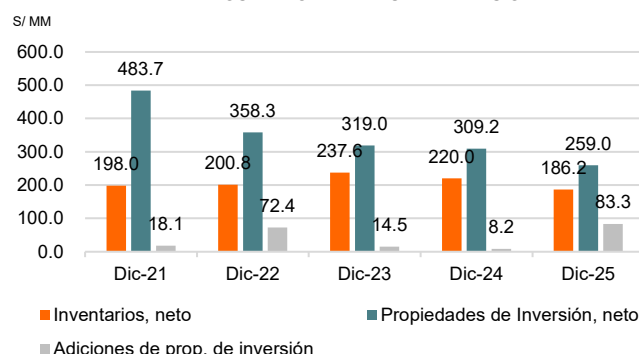
Las cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales mantuvieron una tendencia creciente durante los últimos años, alcanzando S/ 494.5 MM a dic-2025 (dic-2024: S/ 476.4 MM), en línea con la expansión comercial y el modelo de financiamiento directo a clientes que mantiene CDU. Asimismo, las cobranzas de lotes mostraron una recuperación importante durante 2025, incrementándose hasta S/ 222.3 MM (dic-2024: S/ 169.4 MM), mientras que los castigos se mantuvieron relativamente estables y en niveles controlados. Esto permitió fortalecer la generación de caja operativa y sostener parcialmente las necesidades de inversión y crecimiento del negocio.

CUENTAS POR COBRAR Y COBRANZAS DE LOTES



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

INVENTARIOS Y PROPIEDADES DE INVERSIÓN



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

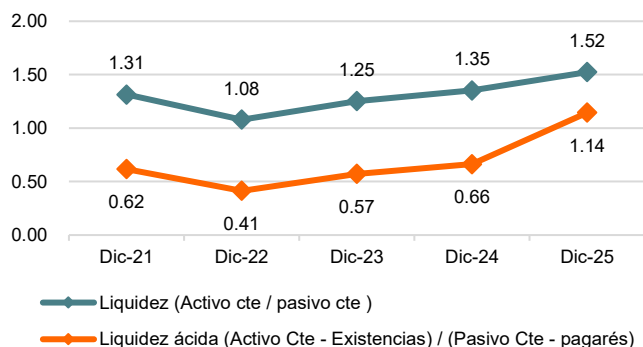
Por otro lado, los inventarios netos continuaron reduciéndose hasta S/ 186.2 MM a dic-2025 (dic-2024: S/ 220.0 MM), reflejando una mayor rotación y monetización de proyectos inmobiliarios durante el ejercicio.

En paralelo, las propiedades de inversión disminuyeron hasta S/ 259.0 MM (dic-2024: S/ 309.2 MM), principalmente por la baja de un activo vinculado al proyecto Lima Bonita, ubicado en Chilca, por S/ 108.4 MM. Cabe señalar que dicho terreno correspondía a un contrato previamente resuelto por incumplimiento de los vendedores, el cual continúa en controversia arbitral y judicial. No obstante, CDU mantiene el terreno bajo un esquema de "derecho de retención" hasta la ejecución de los pagos establecidos en el laudo arbitral. Asimismo, durante 2025 la compañía registró nuevas adiciones de propiedades de inversión por S/ 76.4 MM y una ganancia por cambios en valor razonable de S/ 40.6 MM, evidenciando la continuidad de su estrategia de expansión del banco de tierras.

Liquidez y Solvencia

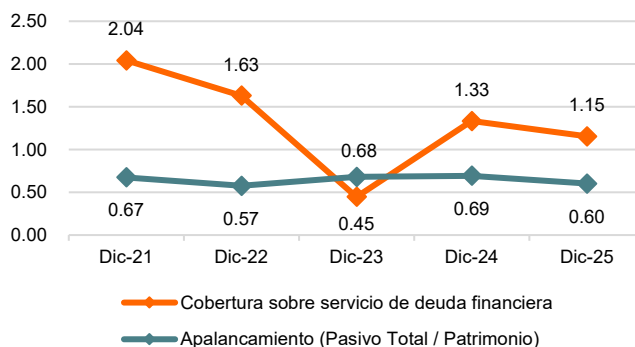
A dic-2025, CDU mostró una mejora en sus indicadores de liquidez respecto a años previos. El ratio de liquidez corriente se incrementó de 1.35x en 2024 a 1.52x en 2025, mientras que la prueba ácida mejoró de 0.66x a 1.14x, favorecida principalmente por el incremento del efectivo y cuentas por cobrar, así como por la reducción de cuentas por pagar comerciales asociadas al financiamiento de terrenos. Asimismo, el fortalecimiento de las cobranzas de lotes permitió una mayor generación de caja operativa durante el ejercicio, contribuyendo a una posición de liquidez más holgada.

LIQUIDEZ



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

SOLVENCIA Y COBERTURAS



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

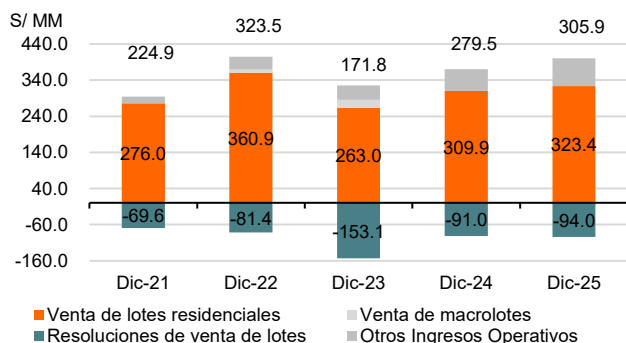
Por otro lado, el apalancamiento de la compañía se mantuvo relativamente estable y en niveles manejables, registrando un ratio Pasivo Total/Patrimonio de 0.60x a dic-2025 (dic-2024: 0.69x), favorecido por el incremento del patrimonio derivado de la utilidad del ejercicio y la reducción de pasivos comerciales. En paralelo, la cobertura sobre servicio de deuda financiera disminuyó de 1.33x a 1.15x, reflejando el mayor peso que viene adquiriendo la deuda financiera dentro de la estructura de capital y una mayor exposición a obligaciones financieras más estructuradas.

Eficiencia Operativa 2025

Los ingresos de CDU mostraron una recuperación durante 2025, alcanzando S/ 305.9 MM (dic-2024: S/ 279.5 MM), impulsados principalmente por el crecimiento de las ventas de lotes residenciales, principal línea de negocio de la compañía. En ese sentido, las ventas de lotes residenciales se incrementaron hasta S/ 323.4 MM (dic-2024: S/ 309.9 MM), reflejando una mayor dinámica comercial y monetización de proyectos inmobiliarios.

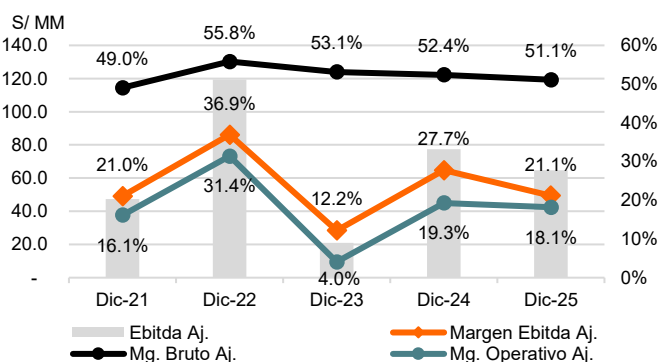
Por otro lado, las resoluciones de contratos de venta de lotes ascendieron a S/ 94.0 MM durante 2025 (dic-2024: S/ 91.0 MM), manteniéndose relativamente estables respecto a años previos y por debajo de los niveles registrados en 2023, periodo que estuvo afectado por un entorno más adverso para el sector inmobiliario.

EVOLUCIÓN DE INGRESOS



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

EVOLUCIÓN EBITDA Y MÁRGENES⁷



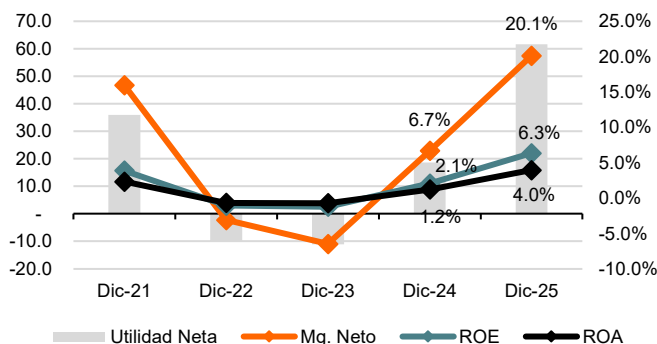
Fuente: CDU / Elaboración: PCR

A dic-2025, el EBITDA ajustado de CDU se redujo hasta S/ 64.6 MM (dic-2024: S/ 77.4 MM), mientras que el margen EBITDA ajustado disminuyó de 27.7% a 21.1%. Cabe señalar que este indicador excluye los efectos asociados al cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión, así como otros ingresos y gastos operativos no recurrentes, por lo que permite medir de forma más adecuada la capacidad de generación operativa del core del negocio inmobiliario. En ese sentido, la reducción observada refleja una menor eficiencia operativa recurrente respecto al año previo, aunque todavía por encima de los niveles registrados en 2023.

Por otro lado, el margen bruto ajustado se mantuvo relativamente estable, pasando de 52.4% en 2024 a 51.1% en 2025, mientras que el margen operativo ajustado disminuyó ligeramente de 19.3% a 18.1%. A pesar de ello, los indicadores continúan reflejando una capacidad adecuada de generación operativa

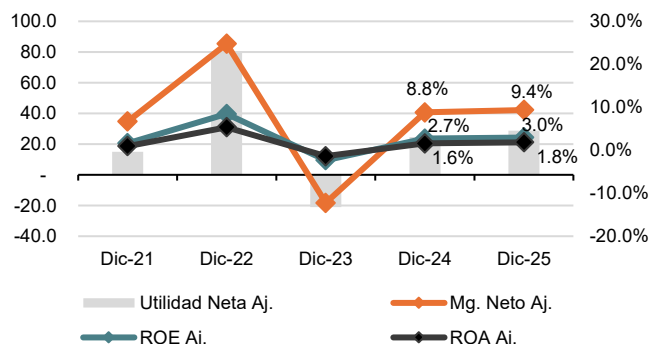
⁷ La Utilidad Operativa Ajustada no considera el cambio en el valor razonable ni otros ingresos y gastos operativos, y el Ebitda Ajustado considera la utilidad operativa ajustada, depreciación y el mayor valor en el costo de ventas.

UTILIDAD NETA Y RENTABILIDAD



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

UTILIDAD NETA Y RENTABILIDAD AJUSTADAS⁸



Fuente: CDU / Elaboración: PCR

A dic-2025, la utilidad neta de CDU se incrementó hasta S/ 61.6 MM (dic-2024: S/ 18.7 MM), impulsada principalmente por la ganancia asociada al cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión, así como por mayores ingresos financieros y dividendos recibidos. Cabe precisar que el incremento de los ingresos financieros estuvo influenciado por el reconocimiento de intereses asociados al proceso de resolución del terreno Lima Bonita en Chilca. Asimismo, el gasto por impuesto a las ganancias se incrementó significativamente hasta S/ 26.7 MM (dic-2024: S/ 9.4 MM), explicado principalmente por un mayor impuesto diferido asociado a los resultados del ejercicio y valorizaciones registradas durante el periodo. En línea con ello, el margen neto aumentó hasta 20.1%, mientras que el ROE y ROA se ubicaron en 6.3% y 4.0%, respectivamente.

No obstante, al analizar la utilidad y rentabilidad ajustadas, las cuales excluyen efectos no recurrentes y contables como cambios en valor razonable, diferencia en cambio, dividendos no recurrentes, ingresos financieros no recurrentes y otros ingresos o gastos operativos, se observa una evolución más estable y representativa del desempeño recurrente del core del negocio. En ese sentido, la utilidad neta ajustada mostró una ligera mejora durante 2025, alcanzando un margen neto ajustado de 9.4% (dic-2024: 8.8%), mientras que el ROE ajustado y ROA ajustado se ubicaron en 3.0% y 1.8%, respectivamente, reflejando una capacidad de generación operativa recurrente aún adecuada dentro del negocio de venta y monetización de lotes residenciales.

Instrumentos Calificados

Primer Programa de Papeles Comerciales de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C⁹.

El 25 de junio de 2025, CDU realizó la primera actualización al Primer Programa de Papeles Comerciales. La emisión del programa se regirá bajo las siguientes características:

Primer Programa de Papeles Comerciales de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C	
Tipo	Detalle
Emisor	Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.
Tipo de Instrumento	Instrumento de Corto Plazo
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 Privada u 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.

Primera Emisión del Primer Programa de Papeles Comerciales de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C	
Tipo	Detalle
Emisor	Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.
Tipo de Instrumento	Instrumento de Corto Plazo de Oferta Pública
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.
Modalidad	En caso de Oferta Pública, la modalidad de inscripción del Programa y sus respectivas Emisiones será mediante trámite anticipado.

Fuente: CDU, Elaboración: PCR

⁸ Excluye cambio en el valor razonable, diferencia de cambio, otros ingresos y gastos operativos, dividendos no recurrentes, ingresos financieros no recurrentes y efecto tributario.

⁹ Información obtenida del contrato marco de la emisión.

Anexo

CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.					
Estado de Situación Financiera (S/ Millones)	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25
Activo					
Efectivo y equivalentes de efectivo	45.9	36.7	80.7	82.8	103.2
Cuentas por cobrar comerciales, neto	45.1	32.9	40.3	40.0	57.0
Inventarios, neto	198.0	200.8	237.6	220.0	186.2
Otros Activos Corrientes	13.7	14.7	23.0	20.4	30.8
Activos Corrientes	302.7	285.1	381.6	363.2	377.2
Inversiones en relacionadas	519.5	470.0	457.0	443.4	438.8
Otras inversiones (Propiedades de Inversión)	483.7	358.3	319.0	309.2	259.0
Otras cuentas por cobrar (Ctas. Cobrar Comerciales LP)	235.4	374.6	352.4	408.0	418.1
Otros Activos no Corrientes	8.1	9.0	11.1	16.1	62.1
Activos no Corrientes	1,246.7	1,212.0	1,139.4	1,176.7	1,177.9
Total Activos	1,549.4	1,497.1	1,521.1	1,539.8	1,555.1
Bancos deuda financiera CP	75.1	123.3	85.3	114.6	149.3
Proveedores	130.1	126.3	203.5	144.1	79.2
Otros Pasivos Corrientes	25.3	14.8	15.9	10.0	18.9
Pasivos Corrientes	230.4	264.3	304.7	268.7	247.5
Bancos deuda financiera LP	153.3	92.1	181.1	228.4	247.2
Cuentas por pagar sociedades relacionadas	54.6	52.3	41.5	15.9	17.6
Proveedores	151.8	107.1	65.1	89.9	23.9
Otros Pasivos no Corrientes	33.8	30.3	22.8	27.3	47.7
Pasivos no Corrientes	393.4	281.9	310.5	361.6	336.4
Total Pasivo	623.8	546.2	615.2	630.3	583.9
Capital	822.5	857.8	857.8	857.8	857.8
Reservas	7.6	11.2	11.2	11.2	13.1
Resultados Acumulados	59.6	81.9	36.9	40.6	100.3
Patrimonio	925.6	950.9	905.9	909.6	971.2
Estado de Resultados (S/ Millones)	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25
Ingresos Totales	224.9	323.5	171.8	279.5	305.9
Costo de Ventas	(114.6)	(143.0)	(80.5)	(133.1)	(149.6)
Cambio en el valor razonable de inversiones	14.9	(82.1)	(8.4)	2.1	40.6
Utilidad Bruta	125.2	98.5	82.9	148.4	196.9
Gastos de Ventas	(40.5)	(40.9)	(36.0)	(43.4)	(45.0)
Gastos de Administración	(33.5)	(38.1)	(48.4)	(49.2)	(55.7)
Otros gastos operativos	3.2	(20.5)	(4.1)	1.4	(7.7)
Utilidad Operativa (EBIT)	54.3	(1.1)	(5.6)	57.3	88.4
Gastos Financieros	(21.8)	(22.1)	(29.9)	(31.4)	(29.8)
Ingresos Financieros	0.5	0.7	1.9	2.2	14.8
Participaciones en relacionadas	30.0	-	10.0	2.2	9.4
Diferencia de cambio neto	(24.2)	10.5	5.5	(2.1)	5.4
Utilidad antes de IR	38.9	(12.1)	(18.1)	28.1	88.3
Impuesto a la Renta	(3.0)	2.1	6.9	(9.4)	(26.7)
Utilidad Neta	35.9	(10.0)	(11.2)	18.7	61.6
Estado de Flujo de Efectivo (S/ Millones)	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25
Cobranza y anticipos de clientes	114.8	164.6	134.8	169.4	222.3
Intereses cobrados por ventas a plazo	10.4	22.3	33.0	43.7	59.1
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(136.9)	(159.0)	(85.9)	(134.9)	(127.7)
Pagos por remuneraciones	(18.4)	(19.5)	(17.9)	(19.6)	(25.7)
Otros (pagos) cobros de efectivo relativos a la actividad	(28.7)	2.4	(12.2)	(3.0)	(18.7)
Efectivo neto por las actividades de operación	(58.8)	10.7	51.9	55.5	109.3
Devolución de aportes	21.1	49.5	13.0	13.6	4.6
Adiciones de propiedades de inversión	(18.1)	(72.4)	(14.5)	(8.2)	(83.3)
Préstamos otorgados a relacionadas	-	(9.6)	(72.8)	(9.0)	(55.9)
Otros (pagos) cobros de efectivo relativos a la actividad	27.7	6.4	78.8	5.8	18.5
Efectivo neto por las actividades de inversión	30.7	(26.1)	4.5	2.2	(116.1)
Préstamos recibidos de entidades financieras	282.0	60.0	150.0	156.0	499.0
Pago de préstamos recibidos de entidades financieras	(219.0)	(73.4)	(101.0)	(141.7)	(444.1)
Préstamos recibidos de partes relacionadas	4.4	61.5	6.4	-	132.0
Pago de préstamos recibidos de partes relacionadas	(5.9)	(63.8)	(14.7)	(25.5)	(130.4)
Aportes de capital recibidos	-	35.3	-	-	-
Dividendos pagados	(9.2)	-	(33.9)	(15.0)	-
Otros (pagos) cobros de efectivo relativos a la actividad	(11.6)	(13.4)	(19.2)	(29.4)	(29.3)
Efectivo neto por las actividades de financiamiento	40.8	6.2	(12.4)	(55.6)	27.2
Aumento neto de efectivo	12.7	(9.2)	44.0	2.1	20.4
Saldo de efectivo al inicio del periodo	33.2	45.9	36.7	80.7	82.8
Saldo de efectivo al final del periodo	45.9	36.7	80.7	82.8	103.2

Fuente: CDU / Elaboración: PCR

CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.					
Indicadores Financieros	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Dic-25
Cuentas Relevantes (\$/ MM)					
EBITDA Ajustado	47.3	119.4	20.9	77.4	64.6
Deuda Financiera	228.3	215.4	266.4	343.0	396.5
Deuda Financiera CP	75.1	123.3	85.3	114.6	149.3
Deuda Financiera LP	153.3	92.1	181.1	228.4	247.2
Proveedores	281.9	233.4	268.6	234.1	103.2
Proveedores CP	130.1	126.3	203.5	144.1	79.2
Proveedores LP	151.8	107.1	65.1	89.9	23.9
Utilidad Operativa Ajustada	36.3	101.5	6.9	53.8	55.5
Utilidad / pérdida neta	15.0	80.0	(21.0)	24.6	28.7
Liquidez (veces)					
Liquidez General	1.31	1.08	1.25	1.35	1.52
Prueba Ácida	0.62	0.41	0.57	0.66	1.14
Capital de Trabajo - Millones \$/	72.3	20.8	76.9	94.5	129.7
Solvencia					
Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio)	0.67	0.57	0.68	0.69	0.60
Grado de propiedad (Patrimonio / Total activos) (%)	59.7%	63.5%	59.6%	59.1%	62.5%
Generación Operativa y Rentabilidad					
Utilidad Bruta / Ventas (%)	55.7%	30.4%	48.2%	53.1%	64.4%
Ebitda Aj. / Ventas (%)	21.0%	36.9%	12.2%	27.7%	21.1%
Margen Operativo	24.2%	-0.3%	-3.2%	20.5%	28.9%
Utilidad neta / ventas (%)	16.0%	-3.1%	-6.5%	6.7%	20.1%
Gastos financieros / ventas (%)	9.7%	6.8%	17.4%	11.2%	9.7%
Utilidad neta / patrimonio (ROE) (%)	3.9%	-1.1%	-1.2%	2.1%	6.3%
Utilidad neta / Total Activos (ROA) (%)	2.3%	-0.7%	-0.7%	1.2%	4.0%
Utilidad neta / patrimonio (ROE) (%) Aj.	1.6%	8.4%	-2.3%	2.7%	3.0%
Utilidad neta / Total Activos (ROA) (%) Aj.	1.0%	5.3%	-1.4%	1.6%	1.8%
Cobertura de Deuda					
Deuda Financiera Neta / EBITDA aj.	3.89	1.51	8.91	3.39	4.56
Deuda Financiera Bruta / EBITDA aj.	4.86	1.82	12.77	4.46	6.16
EBITDA Aj. / (GF + PCDLP) - 12M	2.04	1.63	0.45	1.33	1.15
EBITDA aj. / Gastos Financieros	5.22	10.78	1.46	3.20	2.59

Fuente: CDU / Elaboración: PCR