

PCR mantiene la calificación del Primer Programa de Papeles Comerciales de Centenario Desarrollo Urbano con perspectiva 'Estable'

Lima (31 de mayo 2023): En comité de clasificación de riesgo, PCR decidió ratificar la clasificación de "PE1" al Primer Programa de Papeles Comerciales - Centenario Desarrollo Urbano, con perspectiva de "Estable", con información al 31 de diciembre de 2022. Esta decisión se fundamenta en los mayores ingresos registrados, aunado a niveles de solvencia y liquidez estables. Se destaca que el indicador de liquidez continúa por encima de la unidad. En contraparte, se observa un deterioro en los márgenes auditados operativos y netos derivado de los cambios en el valor razonable dada la desvalorización de una propiedad de inversión; en esa misma línea, los indicadores de rentabilidad se situaron en terreno negativo. Por último, se resalta el soporte del Grupo Inversiones Centenario.

A diciembre de 2022, los ingresos de la Compañía totalizaron los S/ 323.5 MM (dic-2021: S/ 224,9 MM), registrando un incremento interanual de 43.8% (+S/ 98.6 MM); explicado por la mayor Venta de Lotes en 30.7% (+S/ 84.8 MM), la cual, alcanzó los S/ 360.9 MM (dic-2021: S/ 276.0 MM). Adicionalmente, la Compañía registra ventas por Macrolotes¹ e Intereses por Ventas a Plazo², los cuales representaron el 2.5% (dic-2021: 0.0%) y 6.8% (dic-2021: 4.5%) del total de ventas, respectivamente; por su parte, el porcentaje de Venta de Lotes deducido de las Resoluciones continúa como la principal fuente de ingresos para la Compañía con una participación de 86.4% (dic-2021: 91.8%).

Por su parte, el ROE y el ROA se ubicaron en terreno negativo, alcanzando los -1.1% y -0.7%, respectivamente. Dicho indicador, se encuentra por debajo de lo registrado en diciembre de 2021 (ROE: 3.9% y ROA: 2.3%), debido a la utilidad negativa durante el presente corte. Usando el análisis Dupont, CDU tuvo una rentabilidad de -1.1%; el desempeño más crucial proviene del multiplicador de capital propio (1.6), lo que indica que la empresa recurrió a agentes externos para financiarse. Con un margen de beneficio del -0.03 y una rotación de activos del 0.2, significa que, si la empresa mejora sus beneficios y la rotación de sus activos, podría mejorar el DuPont.

La razón de Deuda Financiera a EBITDA anualizado obtuvo un valor de 1.8x, inferior a lo registrado el año anterior (dic-2021: 4.0x), explicado principalmente por el incremento en el nivel de EBITDA; adicionalmente, este indicador se encuentra en el pico más bajo a nivel histórico (dic-2019: 5.0x). Finalmente, el RCSD se ubicó en 5.4x (dic-2021: 2.6x), beneficiado por el nivel del EBITDA. Asimismo, este indicador registró un valor de 1.3x durante prepandemia (dic-2019). Cabe precisar que, el EBITDA ajustado³ alcanzó los S/ 120.0 MM (dic-2021: S/ 47.3 MM), presentando un incremento de 153.8% debido principalmente a las mayores ventas durante el periodo de evaluación.

Metodología

Metodología utilizada para la determinación de esta calificación: Metodología vigente para la calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores.

Información de contacto:

Información de Contacto:

Ofelia Maurate
Analista de Riesgo
omaurate@ratingspcr.com

Michael Landauro
Analista Senior
mlandauro@ratingspcr.com

Oficina País

Av. El Derby 254, Of. 305 Urb. El Derby, Lima-Perú
T (511) 208-2530

Información Regulatoria:

La información empleada en la presente clasificación 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. 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

¹ Lotes grandes.

² Ingresos generados por venta de lotes a plazos, se le solicita al cliente de 3% a 5% de la cuota inicial en cash.

³ EBITDA ajustado = Utilidad Operativa (auditado) – Cambio en el valor razonable + Inversiones – Otros Gastos – Depreciación + Mayor Valor de Costo de Ventas.