

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

Lima (21 de mayo de 2024): 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 2023. Esta decisión se fundamenta en el bajo apalancamiento y el aumento en el flujo operativo pese a los menores ingresos, los cuales afectaron los indicadores de rentabilidad producto de la menor demanda de lotes y cambios en el valor razonable de los inmuebles a causa de la subida en la tasa de crédito inmobiliario, incertidumbre política, fenómenos climatológicos, entre otros. Además, se toma en cuenta la mayor toma de deuda que se tradujo en menores niveles de coberturas y finalmente, el respaldo del Grupo Inversiones Centenario.

Durante el año 2023, Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (CDU) experimentó una relevante contracción en sus ingresos (-46.9%), derivado principalmente de la menor venta de lotes residenciales, los cuales se redujeron en un 27.1% en comparación con el año anterior y al aumento de las resoluciones de venta. Estas reducciones impactaron directamente en los márgenes e indicadores de rentabilidad de CDU, registrando pérdidas por segundo año consecutivo. Es importante mencionar que la reducción de los ingresos de CDU viene sustentado principalmente por retrasos en lanzamientos de nuevas etapas y postergación de entregas (Golf de Santa Clara) y por choques externos, dentro de ello, el incremento de las tasas de interés de crédito inmobiliario durante el 2022 y el primer semestre de 2023, la inestabilidad política y los efectos ocurridos por eventos climático (FEN) en el norte del país, área donde CDU cuenta con inventarios para la venta.

Para el 2024, el negocio de Urbanizaciones de Grupo Centenario (CDU, ICSAA Urbanizaciones y Prinsur Urbanizaciones) espera recuperar el crecimiento de sus ingresos a niveles de aproximados del año 2022 (mejor año de desempeño en ventas), esté registró S/ 474.0 MM y planifica alcanzar los S/ 418.0 MM en el presente año; la gerencia sustenta dicho crecimiento en las expectativas positivas con respecto a la reducción de la tasa de interés, inflación e intensidad del FEN. Además, se tiene expectativa de entrega de 10 proyectos (terrenos bajo propiedad de inversión) y anticipación a impactos por efectos naturales.

Finalmente, CDU cuenta con el respaldo de Inversiones Centenario S.A.A. o Grupo Inversiones Centenario, la cual se encargaba del negocio de lotes urbanizados hasta el cambio de estrategia, donde se definió que CDU sería la empresa que agrupe todo el negocio nuevo de urbanizaciones. Los clientes urbanizados de Inversiones Centenario se mantienen con la empresa y CDU empieza a formar su cartera. Durante el 2023, dado el impacto del evento coyuntural en los resultados del Grupo y como garante de la tercera deuda de mediano plazo, según comentarios de gerencia, actualmente, se ha aprobado el replanteamiento de sus Covenants con el objetivo de ajustar los resguardos en mención a la línea de negocio de Urbanizaciones y está en proceso de formalización de adenda. Respecto a ello, es importante mencionar que, CDU, mediante su garante (Inversiones Centenario), cuenta con líneas de crédito aprobadas con los principales bancos en Perú, el cual a dic-2023, registra aproximadamente US\$ 116.0 MM de líneas de crédito asignadas (dic-2022: US\$ 115.0 MM), de los cuales tiene disponible a esta fecha de corte el 80%.

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:

Eva Simik
Analista Financiera
esimik@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.