

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

Lima (28 de noviembre 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 "Estable", con información al 30 de junio de 2024. Esta decisión se fundamenta en las proyecciones de recuperación hacia el cierre de 2024, impulsada por la mejora en las condiciones de mercado traducida en la recuperación de la demanda y un entorno de tasas de interés más favorable. Además, se destaca los adecuados niveles de liquidez y el respaldo del Grupo Inversiones Centenario. Sin embargo, la evaluación también considera la ligera reducción en el avance de ventas de lotes residenciales interanual y los bajos niveles de cobertura financiera.

- Mejora en los ingresos, márgenes y rentabilidad por menores resoluciones de venta y ganancia en el valor razonable de los inmuebles. A jun-2024, CDU ha registrado ventas por S/ 123.5 MM, representando un incremento de 53.6% interanual. Se señala que dicho incremento está asociado principalmente a las menores resoluciones de venta de lotes (S/ 47.9 MM) en comparación a lo registrado a jun-2023 (S/ 99.9 MM). Respecto a la venta de lotes residenciales, alcanzó los S/ 148.7 MM, menor en 5.5% respecto a jun-2023. Es importante señalar que, durante el primer semestre de 2024, se lanzó un nuevo proyecto en Trujillo, Brisas de Huanchaco (253 lotes) y se inició la comercialización de la Etapa 2 del Condominio Montemar con 107 lotes. En línea con lo anterior, a jun-2024, CDU registró ganancias por S/ 6.7 MM por cambios en el valor razonable de las propiedades frente a las pérdidas por S/ 17.4 MM registradas a jun-2023. En consecuencia, la utilidad bruta se vio mejorada registrando S/ 82.2 MM con un margen bruto de 66.6% frente a los 47.2% registrados a jun-2023. Con ello, la Utilidad Neta de la Compañía presentó un mejor desempeño alcanzando los S/ 17.1 MM (jun-2023: -S/ 3.4 MM). En términos de rentabilidad del periodo, el ROE y el ROA alcanzaron los 1.9% y 1.2%, respectivamente. Dicho indicador, se ubicó en terreno positivo respecto a lo registrado a los cortes anteriores.
- Proyecciones 2024 y 2025: Para el cierre de 2024, CDU espera recuperar el crecimiento de sus ingresos a niveles aproximados del año 2022 (mejor año de desempeño en ventas), donde registró S/ 323.5 MM y planifica alcanzar los S/ 284.4 MM en el presente año. Además, la Compañía anunció mediante hecho de importancia y 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/ 120.0 MM en la ejecución de diversos proyectos de habilitación en nuevas etapas de urbanizaciones ya constituidas, 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.
- Bajo apalancamiento y coberturas. A jun-2024, los activos de CDU totalizaron S/ 1,452.6 MM el cual tuvo una reducción de 4.5% respecto a dic-2023. Dicha variación está explicada por la reducción de los pasivos en 11.5% (-S/ 70.5 MM) principalmente por pago a proveedores (42.5% de pasivos). Es importante mencionar que el patrimonio tuvo un ligero incremento de 0.2% debido a los resultados acumulados. En línea con ello, los pasivos representan el 37.5% del fondeo de los activos de la compañía (dic-2023: 40.4%) y registra un ratio de endeudamiento por 0.60x (dic-2023: 0.68x). A mayor detalle sobre el fondeo mediante pasivos, el 45.7% corresponde a deuda con entidades financieras. A jun-2024, dicha cuenta registró S/ 248.9 MM, mostrando una reducción de 6.6% respecto a jun-2023 (S/ 266.4 MM) en línea con el cumplimiento de sus obligaciones sin mayor toma de este tipo de deuda. Dentro de la deuda financiera, CDU registra tres préstamos de mediano plazo en moneda nacional que totalizan S/ 198.4 MM. Finalmente, respecto a la solvencia financiera de CDU, la razón de Deuda Financiera Neta a EBITDA LTM ajustado obtuvo un valor de 5.43x, menor a lo registrado el corte anterior (dic-2023: 8.63x) explicado principalmente por la mejora en el EBITDA LTM (de S/ 21.6 MM en dic-2023 a S/ 40.1 MM en los últimos 12 meses desde jun-2024); y el RCSD LTM se ubicó en 0.62x (dic-2023: 0.46x), siendo también mejorado por el nivel del EBITDA LTM.
- Niveles de liquidez similares a cortes anteriores. A nivel de flujo de caja, se resalta el flujo operativo, que registró S/ 4.4 MM y tuvo una reducción importante respecto a jun-2023 (S/ 47.6 MM), ello se debe a los mayores pagos a proveedores de bienes y servicios, a jun-2024 se desembolsaron por los mismos S/ 83.9 MM (jun-2023: S/ 27.7 MM). En línea con lo anterior, es importante señalar que las cobranzas se han mantenido estables respecto al corte anterior (+3.3%). Respecto a actividades de financiamiento, la compañía no ha obtenido préstamos a mediano plazo de entidades financieras, solo ha realizado la renovación de un pagaré por S/ 50.0 MM. Además, ha realizado pagos a entidades financieras por S/ 15.4 MM y pagos a partes relacionadas por S/ 18.3 MM. Adicionalmente, durante el semestre en evaluación se pagaron dividendos por S/ 15.0 MM. Como resultado de lo mencionado, CDU incrementó su ratio de liquidez de 1.25x en dic-2023 a 1.29x a jun-2024 por la mayor reducción de los pasivos. Sin embargo, la liquidez ácida se redujo de 0.47x a 0.36x explicado por el incremento de los inventarios (+S/ 4.3 MM).
- Respaldo del Grupo. CDU cuenta con el respaldo de Inversiones Centenario S.A.A. o Grupo Inversiones Centenario, la cual se encargaba del negocio de lotes urbanizados hasta el cambio de estrategia, donde se definió que CDU sería la empresa que agrupe todo el negocio nuevo de urbanizaciones. Los clientes urbanizados de Inversiones Centenario se mantienen con la empresa y CDU empieza a formar su cartera. 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 jun-2024, registra aproximadamente US\$ 166.4 MM de líneas de crédito asignadas, de los cuales tiene disponible a esta fecha de corte el 34.4%.

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