

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

Lima (19 de mayo de 2025): 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 31 de diciembre de 2024. Esta decisión se fundamenta en la recuperación de los resultados operativos principalmente en la zona sur y menores resoluciones, lo cual también generó indicadores de rentabilidad positivos. Asimismo, se resalta el control de gastos, la adecuada liquidez y el reperfilamiento de deuda, que beneficia los indicadores de cobertura. Finalmente, se destaca el respaldo del Grupo Centenario.

- **Mayor generación operativa y menores resoluciones:** CDU registró ingresos por S/ 279.5 MM (+62.7% vs. 2023), debido al incremento en ventas de lotes residenciales (+17.8%), impulsadas por la comercialización de terrenos en proyectos estratégicos como Lomas de Carabayllo, Praderas del Sol (Ica), Jardines del Alto (Tacna) y el nuevo lanzamiento en La Alameda de Huanchaco. Adicionalmente, se registraron menores resoluciones de contratos (S/ 91.0 MM, -40.6%), debido a mejoras en las políticas comerciales. La utilidad operativa se recuperó significativamente a S/ 57.3 MM (vs. pérdida operativa de S/ 5.6 MM en 2023), beneficiada por mayores ingresos y control efectivo del gasto operativo. En línea con lo anterior, el EBITDA ajustado aumentó considerablemente a S/ 77.4 MM (2023: S/ 20.9 MM), reflejando esta mayor eficiencia operacional.
- **Cumplimiento de covenants y gestión de deuda:** La deuda financiera aumentó a S/ 284.7 MM (+6.5%), destacando la deuda financiera no corriente con S/ 229.9 MM (+26.7%), debido al refinanciamiento estratégico hacia mayores plazos, principalmente con el Banco de Crédito (BCP). En 2024, CDU cumplió satisfactoriamente todos los covenants financieros clave: cobertura de servicio de deuda (1.43x vs. 1.15x mínimo), deuda neta sobre EBITDA (2.61x vs. 5.0x máximo permitido) y ratio de apalancamiento (0.69x vs. 2.0x máximo permitido).
- **Retorno a resultados positivos:** Los gastos financieros totalizaron S/ 31.4 MM (+5.2%), por efecto del mayor endeudamiento promedio durante el año. Asimismo, CDU registró ingresos por impuesto a la renta de S/ 9.4 MM debido al reconocimiento de impuestos diferidos activos. Sin embargo, la utilidad neta se ubicó en S/ 18.7 MM, mostrando una recuperación significativa respecto a la pérdida neta del año anterior (S/ -11.2 MM). En consecuencia, los indicadores de rentabilidad ROE (2.1%) y ROA (1.2%) retornaron a terreno positivo, resultado principalmente del mejor desempeño operativo.
- **Mejora en los niveles de liquidez resaltando la actividad operativa:** La liquidez general se incrementó ligeramente de 1.25x a 1.35x, impulsada principalmente por un sólido flujo de caja operativo de S/ 79.5 MM (+53.3%), derivado de mayores cobranzas asociadas al aumento de ventas residenciales y una efectiva cobranza de intereses generados por ventas financiadas. El saldo de efectivo cerró en S/ 82.8 MM, similar al año anterior (S/ 80.7 MM), asegurando recursos suficientes para cubrir obligaciones de corto plazo.
- **Apalancamiento reducido y mejora en coberturas:** El ratio de apalancamiento total fue de 0.69x, similar respecto al 2023 (0.68x). Las coberturas financieras mejoraron sustancialmente debido al incremento significativo del EBITDA ajustado, resultando en un ratio Deuda Financiera Neta sobre EBITDA de 2.61x (vs. 8.91x en 2023). La cobertura del servicio de deuda anual (RCSA) también se fortaleció considerablemente hasta alcanzar 1.43x (2023: 0.45x), reflejando una recuperación importante de la capacidad de generación operativa de la compañía.
- **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.

### 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](mailto:esimik@ratingspcr.com)

Michael Landauro  
Analista Senior  
[mlandauro@ratingspcr.com](mailto: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