

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

Lima (28 de noviembre 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 30 de junio de 2025. Esta decisión se fundamenta en el buen desempeño operativo del periodo, sustentado en una mayor generación de ingresos y valorización de activos, lo que permitió mantener márgenes saludables y rentabilidad positiva. Asimismo, se valoró la gestión prudente del endeudamiento, el cumplimiento de los covenants financieros y la mejora de los indicadores de liquidez, respaldados por una estructura de fondeo diversificada. Finalmente, PCR destacó el respaldo patrimonial y operativo del Grupo Centenario, que continúa fortaleciendo la estabilidad financiera y el perfil crediticio de la compañía.

• **Desempeño operativo y valorizaciones:** Al 30 de junio de 2025, CDU registró ingresos por S/ 128.3 MM (+3.9%), impulsados por mayores intereses por ventas de lotes (+34.8%) y resoluciones de contratos (+6.7%). El costo de ventas ascendió a S/ 57.8 MM (+17.6%), vinculado al mayor avance en obras de habilitación urbana. Los gastos operativos totalizaron S/ 53.8 MM (+34.5%), reflejando principalmente el incremento de los gastos administrativos. Pese a ello, la ganancia por valorización de propiedades de inversión alcanzó S/ 49.7 MM, compensando el aumento de costos y fortaleciendo el resultado operativo. El EBITDA ajustado fue de S/ 25.5 MM (-40.5%), influenciado por un mayor nivel de gasto operativo, mientras la utilidad operativa se mantuvo sólida gracias al efecto de valorización.

• **Cumplimiento financiero y estructura de deuda:** La deuda financiera ascendió a S/ 312.9 MM (+10.7%), compuesta por préstamos bancarios (S/ 246.2 MM, 78.7%) y pagarés (S/ 66.6 MM, 21.3%), todos denominados en soles. Este incremento obedeció a mayores desembolsos para adquisición de terrenos y desarrollo de proyectos. La empresa cumplió plenamente con los covenants financieros en línea con los límites establecidos por las entidades financieras.

• **Rentabilidad y resultados netos:** El semestre cerró con una utilidad neta de S/ 52.8 MM, muy superior a la de junio de 2024 (S/ 17.8 MM), sustentada en la valorización de propiedades y la estabilidad de los ingresos financieros. En consecuencia, los indicadores de rentabilidad mostraron una recuperación significativa, con un ROE de 5.7% y un ROA de 3.8%, evidenciando una mayor eficiencia operativa y mejor desempeño financiero respecto al ejercicio previo.

• **Liquidez y gestión de caja:** La liquidez corriente se fortaleció a 1.59x (jun-2024: 1.35x), mientras el capital de trabajo alcanzó S/ 110.0 MM. Pese a un flujo operativo negativo de S/ 33.3 MM, explicado por mayores pagos a proveedores y obras de habilitación, la compañía mantuvo una posición de efectivo de S/ 10.0 MM, suficiente para cubrir obligaciones de corto plazo. CDU también dispone de líneas de crédito aprobadas por US\$ 78.0 MM, con el 40% aún disponible, lo que garantiza flexibilidad financiera para sostener sus operaciones.

• **Respaldo corporativo y solidez institucional:** CDU forma parte del Grupo Inversiones Centenario, holding con amplia trayectoria en el desarrollo inmobiliario y respaldo financiero, lo que refuerza su capacidad de acceso a financiamiento, soporte operativo y posicionamiento dentro del mercado.

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 de Riesgo
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