

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

Lima (26 de mayo de 2026): 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 auditada al 31 de diciembre de 2025. La decisión se sustenta en la recuperación comercial observada durante el ejercicio, reflejada en mayores ventas y cobranzas de lotes residenciales, adecuados niveles de liquidez y una sólida posición patrimonial, respaldada por Grupo Centenario. Asimismo, se consideró la mayor diversificación de fuentes de fondeo y la adecuada capacidad de generación recurrente del negocio, pese a la ligera reducción de los márgenes operativos durante el ejercicio.

- **Posicionamiento y Respaldo Corporativo.** Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (CDU) es la unidad especializada en desarrollo urbano y comercialización de lotes residenciales de Inversiones Centenario S.A.A., uno de los principales grupos inmobiliarios del país con más de 90 años de trayectoria. La compañía mantiene una importante presencia dentro del segmento de desarrollo urbano residencial, enfocándose en la adquisición de terrenos, habilitación urbana y venta de lotes residenciales en distintas ciudades del país. Asimismo, la clasificación considera el respaldo operativo, corporativo y financiero de su matriz, así como la relevancia estratégica de CDU dentro del negocio inmobiliario del Grupo Centenario.
- **Estrategia de Fondeo y Diversificación Financiera.** Durante 2025, CDU diversificó sus fuentes de financiamiento mediante nuevas líneas con bancos y fondos de inversión destinadas principalmente a capital de trabajo, expansión del banco de tierras y reperfilamiento de deuda. En ese contexto, la deuda financiera ascendió a S/ 396.5 MM y representó el 67.9% de los pasivos totales (dic-2024: 54.4%). Asimismo, la compañía mejoró la estructura de su deuda, reduciendo el costo promedio de financiamiento de 7.73% a 7.01% y extendiendo el duration de 2.55 a 2.76 años. Finalmente, la compañía inscribió la Primera Emisión de su Primer Programa de Papeles Comerciales; no obstante, a la fecha aún no se han realizado colocaciones bajo dicho programa.
- **Mejora en liquidez y solvencia.** Como consecuencia de la mayor generación de caja operativa, incremento de cobranzas y reducción de cuentas por pagar comerciales, CDU mostró una mejora en sus indicadores de liquidez durante 2025, incrementando su ratio de liquidez corriente de 1.35x a 1.52x y su prueba ácida de 0.66x a 1.14x. Asimismo, la compañía mantuvo adecuados niveles de solvencia, con un ratio Pasivo Total/Patrimonio de 0.60x (dic-2024: 0.69x). Por otro lado, la cobertura sobre servicio de deuda financiera disminuyó de 1.33x a 1.15x, reflejando el mayor peso de la deuda financiera dentro de la estructura de capital.
- **Recuperación Comercial y ligera reducción de Márgenes Operativos.** Durante 2025, CDU mostró una recuperación comercial impulsada por mayores ventas de lotes residenciales, incrementando sus ingresos hasta S/ 305.9 MM (dic-2024: S/ 279.5 MM), mientras que las resoluciones de contratos de venta se mantuvieron estables y por debajo de los niveles de 2023. Por otro lado, el EBITDA ajustado¹ se ubicó en S/ 64.6 MM, con un margen EBITDA ajustado de 21.1%, indicador que excluye principalmente el efecto del cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión, reflejando de mejor manera la generación operativa recurrente del negocio. Asimismo, para 2026 la compañía proyecta un CAPEX de S/ 210.3 MM, destinado principalmente a habilitación urbana y adquisición de terrenos.
- **Mejora de Resultados y Rentabilidad Ajustada Estable.** A dic-2025, la utilidad neta de CDU aumentó hasta S/ 61.6 MM (dic-2024: S/ 18.7 MM), impulsada principalmente por mayores valorizaciones de propiedades de inversión, ingresos financieros asociados al caso Lima Bonita y dividendos recibidos, elevando el ROE y ROA hasta 6.3% y 4.0%, respectivamente. No obstante, al excluir efectos no recurrentes y contables, la utilidad neta ajustada mostró una evolución más estable y alineada al desempeño recurrente del negocio, registrando un margen neto ajustado de 9.4% (dic-2024: 8.8%), un ROE ajustado de 3.0% y un ROA ajustado de 1.8%.

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@ratingspccr.com

Michael Landauro

Analista Senior

mlandauro@ratingspccr.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