

# Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

## Fundamentos

La clasificación de riesgo del Primer Programa de Emisión de Papeles Comerciales de Centenario Desarrollo Urbano (en adelante, CDU o la Compañía) fue ratificada, debido fundamentalmente a:

**Recuperación en las ventas.** Históricamente, el Grupo ha registrado un crecimiento importante en su división de urbanizaciones. Es así que, entre el 2012 – 2022, la división de urbanizaciones registró una tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR) de sus ingresos consolidados (sin considerar resoluciones) de alrededor del 12%.

En referencia a CDU, en el 2024 los ingresos individuales los ascendieron a S/ 279.5 MM (+62.6% vs. 2023), en línea con la significativa recuperación de las entregas de proyectos y las menores resoluciones registradas. Cabe recordar que, el 2023 los ingresos disminuyeron (-46.9% vs. 2022), debido especialmente a las resoluciones de contratos extraordinarias asociadas a los proyectos Loma Bonita 1 y 2, y a la desaceleración económica. Por su parte, con la finalidad de disminuir las resoluciones, CDU ha aumentado el efectivo requerido a sus clientes como cuota inicial.

Se debe indicar que, CDU financia la venta de lotes a un plazo de hasta 15 años (*duration* real de la cartera prom. aprox. 5 años), por lo que genera ingresos financieros recurrentes, cobrando una tasa efectiva anual entre 23% y 26%. Dichas cuentas por cobrar comerciales registran una morosidad reducida, debido a que la Compañía mantiene la reserva de dominio sobre el lote financiado hasta que el cliente pague el 100% del importe adeudado. Además, en caso los clientes se atrasen en tres o más cuotas mensuales, CDU puede resolver los contratos, lo que genera un incentivo para mantenerse al día en los pagos. A diciembre 2024, la Compañía mantenía cuentas por cobrar comerciales por S/ 448.0 MM (S/ 392.7 MM a dic. 2023), correspondientes a la venta financiada de lotes.

De este modo, CDU registró un ratio de Deuda Financiera Ajustada Neta<sup>1</sup> / EBITDA Ajustado<sup>2</sup> de 3.6x a fines del 2024 (11.5x a dic. 2023 y 2.4x a dic. 2022). Asimismo, CDU se encuentra desarrollando y comercializando nuevos proyectos, y proyecta seguir adquiriendo tierras en el 2025, por lo que sus ventas continuarían con una tendencia ascendente. Así, la Clasificadora estima que el ratio de apalancamiento neto se ubicaría en torno a 4.0x al cierre del 2025.

**Calidad de sus accionistas.** Entre los principales accionistas de la matriz de CDU figuran varios de los grupos empresariales más sólidos del país (Grupo Romero, Familia Verme, Grupo Breca y Credicorp). Se debe recordar que, entre el 2015 y 2018, Inversiones Centenario recibió alrededor de S/ 640 MM de aportes de capital, para concretar inversiones de gran tamaño, lo que demuestra el compromiso de los accionistas con el desarrollo del negocio.

**Amplia experiencia.** El Grupo Centenario registra más de 90 años de operaciones en el sector inmobiliario, principalmente en los rubros de desarrollo urbano y renta inmobiliaria. Así, se posiciona como uno de los grupos líderes del mercado, desarrollando proyectos de

<sup>1</sup> Deuda Financiera Ajustada = Deuda Financiera + Deuda Fin. con Vinculadas + Pasivos por Arrendamiento

<sup>2</sup> EBITDA Ajustado = EBITDA + Mayor Valor del Costo de Ventas

| Ratings                                | Actual    | Anterior  |
|--|-----------|-----------|
| Primer Programa de Papeles Comerciales | CP-1 (pe) | CP-1 (pe) |

Con información financiera auditada a diciembre 2024

Clasificaciones otorgadas en Comités de fecha 06/05/2025 y 25/11/2024

## Indicadores Financieros

| (Cifras en miles de soles)                     | Dic-22  | Dic-23  | Dic-24  |
|--|---------|---------|---------|
| Ingresos                                       | 323,513 | 171,841 | 279,465 |
| EBITDA Ajustado (1)                            | 119,994 | 24,982  | 76,079  |
| Flujo de Caja Operativo (FCO)                  | 10,738  | 51,859  | 79,509  |
| Deuda Financiera Ajustada (2)                  | 329,250 | 368,703 | 356,551 |
| Caja e Inversiones Corrientes                  | 36,699  | 80,702  | 82,845  |
| Deuda Financiera Ajustada Neta / EBITDA Ajust. | 2.4x    | 11.5x   | 3.6x    |
| EBITDA Ajust. / Gastos Financieros Totales     | 5.4x    | 0.8x    | 2.4x    |

Fuente: Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

(1) Considera Mayor Valor del Costo de Ventas; No Incluye Otros Ingresos y Egresos

(2) Incluye Deuda Financiera con Vinculadas y Pasivos por Arrendamiento

## Metodologías Aplicadas

Metodología de Clasificación de Empresas No Financieras (marzo 2022)

## Analistas

Anel Casas  
[anel.casas@aai.com.pe](mailto:anel.casas@aai.com.pe)

Sergio Castro Deza  
[sergio.castro@aai.com.pe](mailto:sergio.castro@aai.com.pe)

T. (511) 444 5588

habilitación urbana en Lima y provincias, y cuenta con un importante banco de terrenos para desarrollos futuros, siendo equivalente a alrededor de dos años de actividad. Además, posee un portafolio de edificios de oficinas *prime* (A+/A) ubicado en los principales centros empresariales y financieros de Lima, con más de 88 mil m<sup>2</sup> de ABL (no incluye edificio R-12 que está en proceso de reactivación). Asimismo, es propietario del centro comercial Minka en el Callao, el cual tiene unos 54 mil m<sup>2</sup> de ABL.

En el país existe un alto déficit de viviendas, concentrado principalmente en los niveles socio-económicos medio y medio bajo, el cual es atendido por el Grupo Centenario a través de su división de urbanizaciones. Se debe señalar que, desde la reorganización societaria efectuada en el 2019, CDU es la empresa del Grupo que lidera la división de urbanizaciones. Así, Inversiones Centenario S.A.A. (ICSAA o la matriz) dejó de adquirir banco de tierras y ya no desarrollará nuevos proyectos de habilitación urbana, quedándole como remanente de ese negocio las cuentas por cobrar comerciales correspondientes a la venta de lotes a plazo que tenía antes de la reorganización.

**Acceso al crédito y diversificación de fuentes de fondeo.** A fines del 2024, el Grupo Centenario contaba con líneas bancarias disponibles sin utilizar, a tasas competitivas, por el equivalente a aproximadamente US\$27 MM, con diversas entidades financieras. Cabe indicar que, usualmente las líneas son negociadas a través de la matriz. Además, el Grupo cuenta con acceso al mercado de capitales.

**Riesgos inherentes al sector.** Una de las características del sector inmobiliario es su ciclicidad y sensibilidad antes cambios en la coyuntura económica, política y social, lo cual puede repercutir en la demanda y en los márgenes. Además, dentro de los principales riesgos a asumir por el Grupo se encuentran los posibles retrasos que se puedan producir en los procesos de zonificación, acceso a servicios públicos y/o trámites municipales. Asimismo, existe el desafío de continuar comprando propiedades atractivas a precios competitivos.

La presente clasificación asume que en el 2025 se emitirían como máximo unos S/ 70 MM a través del Primer Programa de Papeles Comerciales de Centenario Desarrollo Urbano.

### ¿Qué podría modificar la clasificación asignada?

Niveles de liquidez corriente (activo corriente / pasivo corriente) menores a 1.0x podrían generar un ajuste a la baja en la clasificación otorgada.

Asimismo, la Clasificadora esperaría que la deuda financiera de corto plazo (incluye la parte corriente de la deuda de largo plazo y los pagarés comerciales) represente menos del 50% de la Deuda Financiera Total.

## Hechos de Importancia

En diciembre 2019 CDU adquirió un predio de 30 ha en Chilca, provincia de Cañete por unos US\$15.0 MM. En dicho predio se desarrollan los proyectos Loma Bonita Etapa 1 y 2. En marzo 2021 se adquirieron a los mismos vendedores 60 ha en Chilca por unos US\$38.6 MM, pagándose una inicial de US\$6.4 MM.

En octubre 2022, al tomar conocimiento por los medios que los vendedores incumplieron con las cláusula de anticorrupción, CDU resolvió de pleno derecho el contrato de compraventa del inmueble de las 60 ha, iniciándose un arbitraje en marzo 2023. La posición de CDU es que tiene derecho a reclamar los US\$6.4 MM pagados; que no tiene obligación de pagar el saldo del precio de la compraventa; que le devuelvan los pagarés que entregó en virtud del contrato; y, que tiene derecho a la retención del inmueble en tanto no le devuelvan el importe pagado y los pagarés entregados. Por su parte, al existir la controversia, la Compañía decidió registrar en sus EE.FF. del 2022 una provisión por pérdida en propiedad de inversión por S/ 17.4 MM.

Con respecto a las 30 ha, ya habilitadas y habitadas por clientes de CDU, la Compañía les brindó a los clientes que no quieren permanecer en los proyectos Loma Bonita 1 y 2, la posibilidad de resolver el contrato o solicitar una transferencia a otro proyecto de CDU.

En octubre 2024, en Laudo Arbitral, se resolvió lo siguiente: (i) declarar válida la resolución contractual hecha por CDU; (ii) que los Vendedores restituyan a CDU el monto pagado por la cuota 1 del Contrato más los intereses legales; (iii) restituir a los Vendedores el Terreno; (iv) declarar inexigibles los pagarés entregados y ordenar a los Vendedores devolver dichos pagarés; (v) que los Vendedores paguen a CDU por concepto de daño emergente y lucro cesante; y, (vi) que los Vendedores paguen a CDU los costos y gastos legales incurridos.

En enero 2025, venció el plazo para la interposición de anulación del Laudo Arbitral. En línea con ello, en los estados financieros se refleja el inmueble a su valor de mercado. Asimismo, se mantiene el registro de una pérdida por S/17.5 MM registrada en el 2022.

## Perfil

Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. inició operaciones en el 2015, y se dedica principalmente al negocio de habilitación urbana para la venta de lotes residenciales, así como la compra de terrenos para la apreciación de su valor en el largo plazo.

Adicionalmente, CDU cuenta con una subsidiaria y un negocio conjunto: Promoción Inmobiliaria del Sur (Prinsur) y Paz Centenario, respectivamente. Prinsur se dedica actualmente a la ejecución por etapas del proyecto Macrópolis (ciudad industrial) en el distrito de Lurín. El proyecto desarrolla y habilita lotes industriales para la comercialización. Por otro lado, Paz Centenario, en la cual CDU participa con el 50% y la inmobiliaria chilena Paz Corp con el 50%, se dedica principalmente a la promoción, gestión y desarrollo de edificios de departamentos para vivienda.

Es importante mencionar que, parte de los ingresos registrados por CDU se explican por los ingresos financieros (aprox. 15.6% de las ventas en el 2024), dado que la Compañía financia la venta de lotes hasta por un plazo de 15 años (siendo el plazo promedio real del portafolio de unos 5 años), generando así ingresos financieros recurrentes. Dichas cuentas por cobrar registran niveles de morosidad reducidos, debido a que la Compañía mantiene la reserva de dominio hasta que el cliente pague el 100% del importe adeudado.

Además, en caso los clientes se atrasen en el pago de tres o más cuotas mensuales, la Compañía puede resolver los contratos, lo que genera un incentivo para mantenerse al día en los pagos. A fines del 2024, CDU mantenía cuentas por cobrar comerciales por unos S/ 448.0 MM, correspondientes a la venta financiada de lotes.

## Estrategia

La estrategia del Grupo Centenario ha sido la de crecer en el giro inmobiliario de manera diversificada, tanto a nivel de portafolio de negocios como geográficamente. Dicha diversificación le ha permitido tener un balance de negocios de renta versus venta, y de corto versus largo plazo, lo que le permite mitigar los efectos de los ciclos económicos. Sus cuatro principales fuentes de ingreso son: i) venta de terrenos residenciales; ii) venta de terrenos industriales; iii) arrendamiento de oficinas; y, iv) arrendamiento de centros comerciales.

En el negocio de urbanizaciones (habilitación urbana de terrenos residenciales), la estrategia se basa en desarrollar urbanizaciones en zonas con mediano y alto nivel poblacional y con expectativas de crecimiento económico. En ese sentido, se adquieren parcelas de terreno con la debida anticipación y a precios adecuados para iniciar su proceso de habilitación urbana y posterior venta. Asimismo, la Compañía brinda financiamiento directo a los compradores, facilitando así el acceso a vivienda a aquel segmento de la población que no necesariamente es atendido por el sistema financiero.

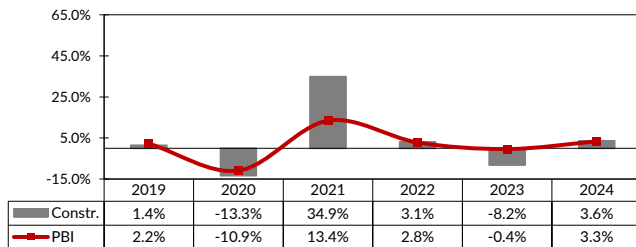
## Industria

El sector inmobiliario se encuentra altamente correlacionado a la actividad económica y política del país, dado que afectan las decisiones de compra de los clientes. Durante el 2024 se registró una recuperación del PBI de 3.3%, luego que se revirtieran los choques de oferta que afectaron el 2023, tales como: eventos climatológicos, desaceleración de la inversión y el consumo privado (PBI 2023: -0.4%).

Según el BCRP, la economía mantendría una tendencia similar de crecimiento en el 2025 (+3.2%), en línea con la recuperación del mercado laboral y la confianza empresarial.

En la misma línea, el PBI construcción registró un incremento de 3.6% en el 2024 dado el mayor avance de obras públicas (-8.2% en el 2023). Para el 2025, el BCRP estima un crecimiento de 3.8%, por la recuperación de la autoconstrucción y mayor gasto en inversión pública.

Variación % - PBI Global y PBI Sector Construcción



\* Fuente: BCRP

Por el lado de la demanda, en el sistema bancario registra un mayor saldo de créditos hipotecarios ascendente a S/ 66,700 MM a fines del 2024 (+5.1% vs. dic. 2023). En el caso específico de los productos Mivivienda, el saldo de colocaciones brutas ascendió a alrededor de S/ 11,682 MM a diciembre 2024, registrando un crecimiento de 4.4% respecto al 2023.

Cabe indicar que, en el país existe un alto déficit de viviendas. Según IPSOS Perú, se estima que anualmente se crea una demanda de 140 mil hogares, sin embargo, solo se desarrollan unas 43 mil viviendas al año, lo que es insuficiente para cubrir la demanda potencial. Este déficit está concentrado principalmente en los niveles socio-económicos medio bajo y bajo. Cabe señalar que, el subsector de habilitación urbana atiende principalmente a estos segmentos de la población. Entre las principales empresas del negocio de habilitación urbana figuran Grupo Centenario, Los Portales, Menorca e Inversiones El Pino, entre otras.

## Operaciones

A la fecha, el negocio de habilitación urbana residencial del Grupo se encuentra desarrollando proyectos de venta en Lima, Chiclayo, Piura, Trujillo, Ica, Tacna y Huancayo. Así, Centenario busca desarrollar urbanizaciones en ciudades con alto y mediano nivel poblacional, y con expectativas de crecimiento económico, lo cual ha demostrado ser resiliente ante escenarios de crisis. De este modo, a nivel Grupo, en el periodo 2012 - 2022 se ha registrado un crecimiento anual compuesto (CAGR) de un 12% (no incluye resoluciones), en línea con la alta demanda existente en el segmento.

Cabe indicar que, en el 2024 los ingresos de CDU mostraron una importante recuperación (+62.6% vs. 2023), luego de que en el 2023 las ventas cayeran un 46.9%, debido a factores de carácter extraordinarios. En ese sentido, en el 2024 la mayor actividad económica permitió impulsar las ventas y, además, el mayor efectivo solicitado a los clientes como cuota inicial contribuyó a disminuir las resoluciones de contratos registradas.

Por otro lado, al financiar CDU la venta de lotes directamente a los clientes se genera un negocio financiero, representando el negocio financiero aproximadamente el 15.6% de los ingresos individuales de la Compañía en el 2024 (19.2% a dic. 2023 y 6.8% dic. 2022).

Cabe añadir que, los lotes entregados incluyen servicios básicos (agua, desagüe, energía eléctrica), pistas, veredas, y parques. Adicionalmente, el título de propiedad del lote no se otorga al comprador hasta que pague la última cuota.

## Desempeño Financiero

**Los resultados del 2024 muestran una importante recuperación respecto al 2023, año en el que los ingresos de la Compañía se afectaron por eventos atípicos.**

En el 2018 Inversiones Centenario S.A.A. (matriz) transfirió, entre otros, las acciones que mantenía en Prinsur y Paz Centenario a CDU; asimismo, en el 2019 y 2020 ICSAA transfirió a CDU bloques patrimoniales correspondientes al segmento de habilitación urbana, quedando solamente en ICSAA las cuentas por cobrar comerciales (por las ventas de lotes financiadas) generadas hasta antes de la reorganización societaria.

Centenario Desarrollo Urbano a nivel individual registra básicamente ingresos de tres actividades: i) ingresos por lotes residenciales entregados; ii) ingresos financieros por ventas a plazo de lotes residenciales financiados por la Compañía; e, iii) ingresos por el asesoramiento administrativo a relacionadas y, además, penalidades por resolución de contratos.

En el 2024 el total de ingresos a nivel individual registrados por CDU fue S/ 279.5 MM, mostrando una significativa recuperación respecto al 2023 (S/ 171.8 MM), en línea con la evolución de la demanda, las menores resoluciones de contratos, la recuperación en las entregas de lotes y el incremento de las cuentas por cobrar que devengan intereses.

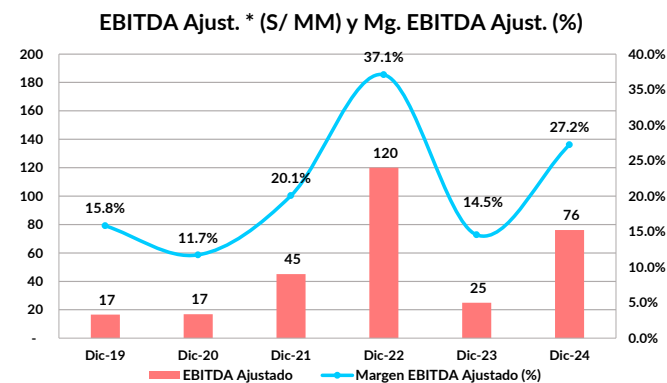
Cabe recordar que, el bajo desempeño del 2023 se explicó por el diferimiento de proyectos ante la menor demanda; las resoluciones de contratos asociados a Loma Bonita 1 y 2; y, las lluvias intensas registradas en el primer trimestre del 2023, lo que retrasó el desarrollo y comercialización de algunos proyectos.

En línea con lo anterior, la utilidad bruta de la Compañía en el 2024 fue S/ 146.3 MM y el margen bruto, de 52.4% (S/ 91.3 MM y 53.1%, respectivamente, a dic. 2023).

Por otro lado, en el 2024 los gastos operativos aumentaron un 9.7% respecto al 2023, producto de mayores gastos de servicios de publicidad, limpieza, reparación y mantenimiento asociados.

De este modo, el EBITDA Ajustado (considera el mayor valor del costo de ventas; no incluye otros ingresos y egresos, ni cambios en el valor raz. de prop. de inv.) llegó a S/ 76.1 MM (S/ 25.0 MM en 2023 y S/ 120.0 MM en 2022) y el margen EBITDA Ajustado registrado fue 27.2% (14.5% en 2023 y 37.1% en 2022).

Se debe indicar que, en el negocio inmobiliario las ventas recién se contabilizan cuando el lote es entregado. En ese sentido, existe estacionalidad dado que las entregas se suelen realizar en el último trimestre del año.



\* Incluye Mayor Valor del Costo de Ventas  
 Fuente: Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

Por otro lado, en el 2024 los Gastos Financieros Totales aumentaron ligeramente a S/ 31.4 MM (S/ 29.9 MM a dic. 2023). Cabe indicar que, los gastos financieros incluyen los

intereses vinculados a las cuentas por pagar comerciales por la compra de terrenos financiados con proveedores, así como los intereses generados por la deuda financiera con vinculadas.

De este modo, en el 2024, la cobertura de EBITDA Ajustado / Gastos Financieros Totales fue 2.4x, ubicándose por encima a lo reportado en el 2023 (0.8x). Se debe recordar que, este indicador en promedio fue 2.8x en el periodo 2020 - 2022.

Adicionalmente, en el 2024 se recibieron dividendos por parte de la subsidiaria Paz Centenario por S/ 2.2 MM (S/ 10.0 MM de Prinsur en 2023) y se registró ingresos en la cuenta de cambios en el valor razonable de propiedades de inversión por unos S/ 2.1 MM (-S/ 8.4 MM en el 2023).

De esta manera, en el 2024 se registró una utilidad neta de S/ 18.7 MM (pérdida neta de S/ 11.2 MM en el 2023). Asimismo, CDU registró un ROE promedio de 2.1% (-1.2% en el 2023).

Por su parte, en el 2024 el Flujo de Caja Operativo (CFO) de CDU ascendió a S/ 79.5 MM (S/ 51.9 MM a dic. 2023). Si al saldo anterior se le deducen inversiones en activo fijo y propiedades de inversión por S/ 43.4 MM, se obtiene un Flujo de Caja Libre para el Servicio de Deuda (FCSD) de S/ 36.2 MM. Además, en dicho año, se registró un incremento neto de la deuda financiera (+S/ 18.3 MM) y se recibió dividendos y devolución de aportes de subsidiarias por S/ 15.8 MM. Lo anterior permitió, entre otros, cubrir el pago de dividendos por S/ 15.0 MM, los pagos netos de préstamos e intereses con vinculadas por S/ 27.3 MM y los intereses de la deuda financiera con terceros por S/ 21.5 MM. De esta manera, el nivel de caja e inversiones corrientes se incrementó en el año en S/ 2.1 MM, registrando un saldo a diciembre 2024 de S/ 82.8 MM.

## Estructura de Capital

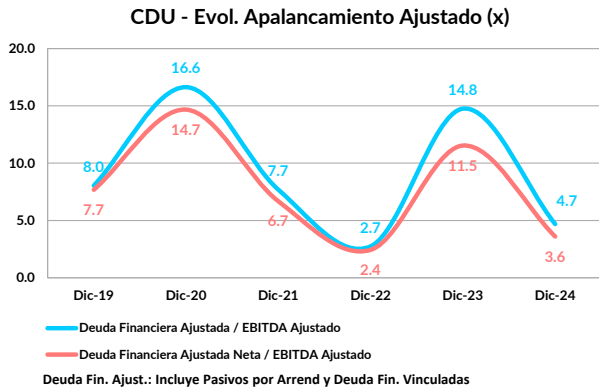
**La recuperación en los flujos permitió que se registre una estructura de capital menos apalancada, con un ratio Deuda Financiera Ajustada Neta / EBITDA Ajustado de 3.6x al cierre del 2024.**

A fines del 2024 los activos de CDU a nivel individual ascendieron a S/ 1,539.8 MM. El activo estaba compuesto principalmente por cuentas por cobrar comerciales (29.1%), inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos (28.8%), y propiedades de inversión (20.1%).

De otro lado, la deuda financiera (incluye pagaré con Interfondos) llegó a S/ 338.5 MM, por debajo a lo registrado al cierre del 2023 (S/ 326.4 MM). Así, la deuda se encontraba compuesta principalmente por: i) préstamos bancarios por S/ 262.3 MM; ii) pagaré con Interfondos por S/ 56.0 MM; y, iii) pagarés bancarios por S/ 20.2 MM.

Además, CDU mantenía una deuda con una empresa relacionada (Prinsur) por S/ 15.9 MM y pasivos por arrendamiento por S/ 2.1 MM. De esta manera, la Deuda Financiera Ajustada (incluye deuda con vinculadas y pasivos por arrendamiento) se ubicó en S/ 356.6 MM (S/ 368.7 MM a dic. 2023).

Así, al cierre del 2024, la Compañía registró un ratio de Deuda Financiera Ajustada Neta / EBITDA Ajustado de 3.6x (11.5x a dic. 2023 y 2.4x a dic. 2022).



Teniendo en cuenta las inversiones a realizarse en el presente año, Apoyo & Asociados estima que el apalancamiento ajustado neto se ubique en alrededor de 4.0x al cierre del 2025.

Por otro lado, a fines del 2024 CDU registraba Cuentas por Pagar por las compras de terrenos a terceros por S/ 147.1 MM (S/ 132.2 MM a dic. 2023).

Igualmente, se debe señalar que, durante el 2024, CDU repartió dividendos por S/ 15.0 MM y en el 2023, por S/ 33.9 MM.

Por su parte, la liquidez corriente pasó, de 1.08x a fines del 2022, a 1.25x a diciembre 2023 y a 1.35x a diciembre 2024.

En ese sentido, los niveles de liquidez corriente y la disponibilidad de líneas de crédito en el sistema financiero son considerados por la Clasificadora elementos relevantes en las clasificaciones de instrumentos de corto plazo.

Asimismo, al cierre del 2024, la participación de la deuda de corto plazo (incluye la parte corriente de las obligaciones de largo plazo y la deuda con Interfondos) con respecto a la Deuda Financiera Total, se ubicó en 32.5% (44.5% al cierre del 2023 y 66.5% a fines del 2022).

## Características de los Instrumentos

### Primer Programa de Emisión de Papeles Comerciales de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

Por acuerdo de Junta General de Accionistas del 26 de agosto 2022, se aprobó el Primer Programa de Emisión de Papeles Comerciales, hasta por S/ 300.0 MM o su equivalente en dólares. Los valores a ser emitidos tendrían un plazo de hasta un año. Los recursos obtenidos de las emisiones serán destinados al reperfilamiento de deuda bancaria, la ejecución de planes de inversión del Emisor y/u otros usos corporativos.

Los valores emitidos quedarán garantizados en forma genérica con el patrimonio del Emisor. En ese sentido, los instrumentos no contarán con garantías específicas.

El Emisor podrá realizar una o más Emisiones en el marco del Programa y cada una de las Emisiones comprenderá una o más Series. Además, no existirá prelación entre los distintos instrumentos a ser emitidos dentro del Programa, siendo el pago de éstos *pari passu* y a prorrata con todas las demás obligaciones, presentes o futuras, no garantizadas del Emisor, y, por lo tanto, no se encontrarían condicionados ni subordinados con relación a otras obligaciones, de crédito o endeudamiento, no garantizadas del Emisor, salvo en los casos establecidos en las normas aplicables.

El Primer Programa tendrá una vigencia de seis años contados a partir del día siguiente de la fecha de su inscripción en el RPMV o el plazo máximo permitido conforme a las Normas Aplicables. Además, las emisiones que formen parte del mismo se realizarían mediante Oferta Pública u Oferta Privada.

Para mayor detalle acerca del Programa y de las Emisiones, se recomienda revisar los Contratos y/o Prospectos Marco y/o Complementarios, así como los demás documentos del Programa.

**Resumen Financiero - Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.**

(Cifras en miles de soles)

| Tipo de Cambio S/ / US\$ a final del Período              | 3.31      | 3.62      | 3.99      | 3.81      | 3.71      | 3.76      |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|   | Dic-19    | Dic-20    | Dic-21    | Dic-22    | Dic-23    | Dic-24    |
| <b>RESULTADOS</b>   |           |           |           |           |           |           |
| Ingresos  | 104,766   | 143,613   | 224,922   | 323,513   | 171,841   | 279,465   |
| Variación de Ingresos                                     | 111.9%    | 37.1%     | 56.6%     | 43.8%     | -46.9%    | 62.6%     |
| Utilidad Operativa  | 14,445    | 13,516    | 36,274    | 101,483   | 6,925     | 53,823    |
| EBITDA (1)  | 15,659    | 16,014    | 38,955    | 104,639   | 9,646     | 56,356    |
| Margen EBITDA (%)   | 14.9%     | 11.2%     | 17.3%     | 32.3%     | 5.6%      | 20.2%     |
| Gastos Financieros Totales                                | 12,149    | 18,194    | 21,790    | 22,146    | 29,868    | 31,433    |
| Utilidad Neta   | 56,566    | 11,326    | 35,924    | (10,025)  | (11,158)  | 18,694    |
| Mayor Valor del Costo de Ventas                           | 909       | 817       | 6,154     | 15,355    | 15,336    | 19,723    |
| EBITDA Ajustado   | 16,568    | 16,831    | 45,109    | 119,994   | 24,982    | 76,079    |
| Margen EBITDA Ajustado (%)                                | 15.8%     | 11.7%     | 20.1%     | 37.1%     | 14.5%     | 27.2%     |
| <b>BALANCE</b>  |           |           |           |           |           |           |
| Activos Totales   | 1,216,160 | 1,305,848 | 1,549,446 | 1,497,112 | 1,521,060 | 1,539,846 |
| Caja y Equivalentes                                       | 6,091     | 33,211    | 45,866    | 36,699    | 80,702    | 82,845    |
| Cuentas por Cobrar Comerciales                            | 93,064    | 171,639   | 280,568   | 407,547   | 392,678   | 448,049   |
| Inventarios   | 78,359    | 119,200   | 198,040   | 200,822   | 237,636   | 219,955   |
| Cuentas por Pagar Comerciales                             | 175,890   | 80,285    | 219,687   | 173,491   | 208,580   | 238,543   |
| Deuda Financiera Corto Plazo                              | 25,000    | 175,725   | 137,245   | 183,179   | 145,309   | 110,112   |
| Deuda Financiera Largo Plazo                              | 51,619    | 47,578    | 153,267   | 92,130    | 181,124   | 228,416   |
| Deuda Financiera Total                                    | 76,619    | 223,303   | 290,512   | 275,309   | 326,433   | 338,528   |
| Pasivos por Arrendamiento CP                              | 434       | 682       | 863       | 858       | 515       | 656       |
| Pasivos por Arrendamiento LP                              | 1,475     | 1,356     | 817       | 767       | 272       | 1,480     |
| Pasivos por Arrendamiento                                 | 1,909     | 2,038     | 1,680     | 1,625     | 787       | 2,136     |
| Deuda financiera con vinculadas                           | 54,718    | 54,634    | 54,565    | 52,316    | 41,483    | 15,887    |
| Deuda Financiera Ajustada (2)                             | 133,246   | 279,975   | 346,757   | 329,250   | 368,703   | 356,551   |
| Patrimonio neto   | 867,819   | 898,863   | 925,636   | 950,930   | 905,887   | 909,581   |
| Capitalización (3)  | 944,438   | 1,122,166 | 1,216,148 | 1,226,239 | 1,232,320 | 1,248,109 |
| Capitalización Ajustada (4)                               | 1,001,065 | 1,178,838 | 1,272,393 | 1,280,180 | 1,274,590 | 1,266,132 |
| CxP Financiamiento de Terrenos                            | 43,710    | 41,574    | 133,885   | 90,614    | 132,217   | 147,065   |
| <b>FLUJO DE CAJA</b>                                      |           |           |           |           |           |           |
| Flujo de Caja Operativo (FCO)                             | (18,251)  | (42,440)  | (58,830)  | 10,738    | 51,859    | 79,509    |
| Inversiones en Activos Fijos y Prop. de Inv.              | (105,376) | (44,620)  | (18,510)  | (72,971)  | (14,916)  | (43,350)  |
| Flujo de Caja Disponible para el SD (FCSD)                | (123,627) | (87,060)  | (77,340)  | (62,233)  | 36,943    | 36,159    |
| Dividendos  | -         | -         | (9,151)   | -         | (33,885)  | (15,000)  |
| Variación Neta de Deuda                                   | 24,619    | 87,060    | 63,006    | (13,417)  | 49,030    | 18,308    |
| Variación Neta de Capital                                 | -         | -         | -         | 35,319    | -         | -         |
| Otros Neto  | 73,693    | 27,120    | 36,140    | 31,164    | (8,085)   | (37,324)  |
| Variación Total de Caja                                   | (25,315)  | 27,120    | 12,655    | (9,167)   | 44,003    | 2,143     |
| <b>COBERTURA</b>  |           |           |           |           |           |           |
| EBITDA / Gastos Financieros Totales                       | 1.3x      | 0.9x      | 1.8x      | 4.7x      | 0.3x      | 1.8x      |
| EBITDA Ajustado / Gastos Financieros Totales              | 1.4x      | 0.9x      | 2.1x      | 5.4x      | 0.8x      | 2.4x      |
| EBITDA / Servicio de Deuda (5)                            | 1.2x      | 0.7x      | 1.1x      | 1.2x      | 0.2x      | 0.9x      |
| EBITDA Ajustado / Servicio de Deuda                       | 1.3x      | 0.7x      | 1.2x      | 1.4x      | 0.4x      | 1.2x      |
| FCO / Inversión en Activos Fijos y Prop de Inv.           | -0.2x     | -1.0x     | -3.2x     | 0.1x      | 3.5x      | 1.8x      |
| (FCSD + Gastos Fin.) / Servicio de Deuda                  | -8.9x     | -3.0x     | -1.5x     | -0.5x     | 1.1x      | 1.0x      |
| <b>SOLVENCIA</b>  |           |           |           |           |           |           |
| Deuda Financiera Ajustada / Capitalización Ajustada       | 13.3%     | 23.8%     | 27.3%     | 25.7%     | 28.9%     | 28.2%     |
| Deuda Financiera Ajustada / EBITDA                        | 8.5x      | 17.5x     | 8.9x      | 3.1x      | 38.2x     | 6.3x      |
| Deuda Financiera Ajustada Neta / EBITDA                   | 8.1x      | 15.4x     | 7.7x      | 2.8x      | 29.9x     | 4.9x      |
| Deuda Financiera Ajustada / EBITDA Ajustado               | 8.0x      | 16.6x     | 7.7x      | 2.7x      | 14.8x     | 4.7x      |
| Deuda Financiera Ajustada Neta / EBITDA Ajustado          | 7.7x      | 14.7x     | 6.7x      | 2.4x      | 11.5x     | 3.6x      |
| Total Pasivo / Patrimonio neto                            | 0.4x      | 0.5x      | 0.7x      | 0.6x      | 0.7x      | 0.7x      |
| Deuda Financiera CP / Deuda Financiera                    | 32.6%     | 78.7%     | 47.2%     | 66.5%     | 44.5%     | 32.5%     |
| (Deuda Fin. Aj. Neta + CxP Fin. Terrenos) / EBITDA Ajust. | 10.3x     | 17.1x     | 9.6x      | 3.2x      | 16.8x     | 5.5x      |
| <b>LIQUIDEZ</b>   |           |           |           |           |           |           |
| Liquidez Corriente  | 0.9x      | 0.9x      | 1.3x      | 1.1x      | 1.3x      | 1.4x      |
| Caja y Equiv. / Deuda Financiera CP                       | 0.2x      | 0.2x      | 0.3x      | 0.2x      | 0.6x      | 0.8x      |
| Días Promedio de Cobro                                    | 324       | 436       | 455       | 460       | 834       | 585       |
| Días Promedio de Pago                                     | 1,033     | 372       | 700       | 443       | 945       | 654       |
| Días Promedio de Inventario                               | 460       | 552       | 631       | 513       | 1,077     | 603       |
| <b>RENTABILIDAD</b>                                       |           |           |           |           |           |           |
| Margen Bruto (%)  | 40.7%     | 45.1%     | 49.0%     | 55.8%     | 53.1%     | 52.4%     |
| Margen Neto (%)   | 54.0%     | 7.9%      | 16.0%     | -3.1%     | -6.5%     | 6.7%      |
| ROAE (%)  | 7.7%      | 1.3%      | 3.9%      | -1.1%     | -1.2%     | 2.1%      |

(1) EBITDA: Utilidad Operativa (sin considerar Otros Ingresos ni Egresos; ni Cambios en Valor Razonable de Prop. de Inv.) + Depreciación &amp; Amortización

EBITDA Ajustado = EBITDA + Mayor Valor del Costo de Ventas

(2) Deuda Financiera Ajustada = Deuda Fin. + Pasivos por Arrendamiento + Deuda con Vinculadas // Deuda Fin. incluye Pagarés Comerciales

(3) Capitalización: Deuda Financiera + Patrimonio Neto + Interés Minoritario

(4) Capitalización Ajustada: Deuda Financiera Ajustada + Patrimonio Neto + Interés Minoritario

(5) Servicio de Deuda: Gastos Financieros Totales + Parte Corriente de la Deuda de Largo Plazo + Pasivos por Arrendamiento de Corto Plazo

### Antecedentes\*

|                             |   |        |
|-----------------------------|---|--------|
| <b>Emisor:</b>              | <b>Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.</b>                    |        |
| <b>Domicilio legal:</b>     | Av. Víctor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, San Isidro |        |
| <b>RUC:</b>                 | 20600058119   |        |
| <b>Teléfono:</b>            | (01) 616-9000   |        |
| <b>Gerente General:</b>     | Carlos Alberto Conroy Ferreccio                               |        |
| <b>Gerente Comercial:</b>   | Rodrigo Arispe Silva  |        |
| <b>Gerente de Proyectos</b> | Humberto Cueva Carrascal                                      |        |
| <b>Accionista:</b>          | Inversiones Centenario S.A.A                                  | 99.99% |

### Relación de Directores\*\*

|                                 |                           |
|---------------------------------|---------------------------|
| Dionisio Romero Paoletti        | Presidente del Directorio |
| Martín Pérez Monteverde         | Vicepresidente            |
| Fernando Romero Belismelis      | Director                  |
| Gianfranco Ferrari de las Casas | Director                  |
| Ariel Magendzo Weinberger       | Director                  |
| Fernando Fort Marie             | Director                  |
| Marco Peschiera Fernández       | Director                  |
| Juan Carlos Escudero Velando    | Director                  |
| Humberto Guillén Luque          | Director                  |
| Rolando Arellano Cueva          | Director                  |

(\*) Nota: Información a diciembre 2024

(\*\*) CDU no cuenta con un directorio, las decisiones se toman a través del Grupo Centenario





## CLASIFICACIÓN DE RIESGO

APOYO & ASOCIADOS INTERNACIONALES S.A.C. *CLASIFICADORA DE RIESGO*, de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Empresas Clasificadoras de Riesgo, aprobado por Resolución SMV N°032-2015-SMV/01 y sus modificatorias, acordó las siguientes clasificaciones de riesgo para los siguientes instrumentos:

|  | <u>Clasificación*</u> |
|--|-----------------------|
| Primer Programa de Emisión de Papeles Comerciales de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. | CP-1 (pe)             |

## Definiciones

**CATEGORÍA CP-1 (pe):** Corresponde a la más alta capacidad de pago oportuno de sus obligaciones financieras reflejando el más bajo riesgo crediticio.

( + ) Corresponde a instituciones con un menor riesgo relativo dentro de la categoría.

( - ) Corresponde a instituciones con un mayor riesgo relativo dentro de la categoría.

(\*) La clasificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La clasificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor 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. El presente informe se encuentra publicado en la página web de la empresa (<http://www.aai.com.pe>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.

Las clasificaciones de riesgo crediticio de Apoyo & Asociados Internacionales Clasificadora de Riesgo (A&A) no constituyen garantía de cumplimiento de las obligaciones del calificado. Las clasificaciones se basan sobre la información que se obtiene directamente de los emisores, los estructuradores y otras fuentes que A&A considera confiables. A&A no audita ni verifica la veracidad de dicha información, y no se encuentra bajo la obligación de auditarla ni verificarla, como tampoco de llevar a cabo ningún tipo de investigación para determinar la veracidad o exactitud de dicha información. Si dicha información resultara contener errores o conducir de alguna manera a error, la clasificación asociada a dicha información podría no ser apropiada, y A&A no asume responsabilidad por este riesgo. No obstante, las leyes que regulan la actividad de la Clasificación de Riesgo señalan los supuestos de responsabilidad que atañen a las clasificadoras.

La calidad de la información utilizada en el presente análisis es considerada por A&A suficiente para la evaluación y emisión de una opinión de la clasificación de riesgo. La opinión contenida en el presente informe ha sido obtenida como resultado de la aplicación rigurosa de la metodología vigente correspondiente indicada al inicio del mismo. Los informes de clasificación se actualizan periódicamente de acuerdo a lo establecido en la regulación vigente, y además cuando A&A lo considere oportuno. Asimismo, A&A informa que los ingresos provenientes de la entidad clasificada por actividades complementarias representaron el 0.0% de sus ingresos totales del último año.

Limitaciones - En su análisis crediticio, A&A se basa en opiniones legales y/o impositivas provistas por los asesores de la transacción. Como siempre ha dejado en claro, A&A no provee asesoramiento legal y/o impositivo ni confirma que las opiniones legales y/o impositivas o cualquier otro documento de la transacción o cualquier estructura de la transacción sean suficientes para cualquier propósito. La limitación de responsabilidad al final de este informe, deja en claro que este informe no constituye una recomendación legal, impositiva y/o de estructuración de A&A, y no debe ser usado ni interpretado como una recomendación legal, impositiva y/o de estructuración de A&A. Si los lectores de este informe necesitan consejo legal, impositivo y/o de estructuración, se les insta a contactar asesores competentes en las jurisdicciones pertinentes.