

# 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:

**Amplia experiencia.** El Grupo Centenario registra más de 90 años de trayectoria 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 habilitación urbana en Lima y provincias, contando con un importante banco de terrenos para desarrollos futuros, siendo equivalente a alrededor de dos años de actividad. Asimismo, gestiona un portafolio de edificios de oficinas prime (A+/A) en los distritos financieros y empresariales más importantes de Lima, con alrededor de 94 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, CDU es la empresa del Grupo que lidera la división de urbanizaciones.

**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). Cabe 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.

**Evolución de las ventas y la generación.** En el 2025 los ingresos individuales de CDU ascendieron a S/ 305.9 MM, siendo 9.5% superiores a los obtenidos en el 2024 (S/ 279.5 MM), debido a las mayores ventas de lotes residenciales y los intereses asociados al financiamiento de estos. De otro lado, el flujo de caja operativo ascendió a S/ 109.3 MM (S/ 55.5 MM en el 2024), el cual fue beneficiado por un mayor flujo de cobranzas y anticipos de clientes (+31.2%), así como por el mayor dinamismo registrado en el sector.

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. 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. A fines del 2025, la Compañía mantenía cuentas por cobrar comerciales por S/ 475.1 MM (S/ 448.0 MM a dic. 2024), correspondientes a la venta financiada de lotes.

Por su parte, CDU registró un ratio de Deuda Financiera Ajustada Neta<sup>1</sup> / EBITDA Ajustado<sup>2</sup> de 4.3x en el 2025 (3.7x a dic. 2024). Este incremento se explicó principalmente por un menor margen EBITDA, asociado a un *mix* de proyectos con mayores costos promedio de los terrenos, así como al aumento de los gastos de personal.

<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 2025

Clasificaciones otorgadas en Comités de fechas 13/05/2026 y 31/10/2025

## Indicadores Financieros

(Cifras en miles de soles)	Dic-23	Dic-24	Dic-25
Ingresos	171,841	279,465	305,895
EBITDA Ajustado (1)	24,982	76,079	72,307
Flujo de Caja Operativo (FCO)	51,859	55,524	109,301
Deuda Financiera Ajustada (2)	368,703	361,043	415,483
Caja y Equivalentes	80,702	82,845	103,218
Deuda Fin. Ajust. Neta / EBITDA Ajust.	11.5x	3.7x	4.3x
EBITDA Ajust. / Gastos Financieros Totales	0.8x	2.4x	2.4x

Fuente: Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

(1) Considera Mayor Valor del Costo de Vtas.; 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

Cabe añadir que, en el 2025 la Compañía adquirió, entre otros, 18 ha de predios en Lima, fortaleciendo su banco de tierras.

En línea con lo anterior, para el 2026 se contempla que continúe la compra de nuevos predios. Estas inversiones, sumado a las señales favorables que registra actualmente el mercado, respaldarían el incremento de las cuentas por cobrar y las ventas. En este contexto, la Clasificadora estima que el ratio de apalancamiento neto ajustado se ubicaría en torno a 4.5x al cierre del presente año.

**Acceso al crédito y diversificación de fuentes de fondeo.** A fines del 2025, el Grupo Centenario contaba con líneas bancarias disponibles sin utilizar, a tasas competitivas, por el equivalente a aproximadamente US\$64 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 ante 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.

### ¿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 compró 30 ha en Chilca por unos US\$15.0 MM, en donde desarrolló los proyectos Loma Bonita 1 y 2. Además, en marzo 2021 adquirió a los mismos vendedores 60 ha en Chilca por unos US\$38.6 MM, pagando una inicial de US\$6.4 MM.

En octubre 2022, al enterarse que los vendedores incumplieron con las cláusulas de anticorrupción, CDU resolvió el contrato de las 60 ha, iniciándose un arbitraje en marzo 2023. Así, CDU reclamó: i) los US\$6.4 MM pagados; ii) la no obligación de pagar el saldo de la compraventa; iii) la devolución de los pagarés entregados; y, iv) retener el inmueble mientras no le devuelvan lo pagado y los pagarés. En este contexto, en el 2022 CDU registró una provisión por S/ 17.5 MM.

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

Por su parte, en el Laudo Arbitral del 25/10/2024 y su Laudo Complementario del 16/12/2024 se resolvió, entre otros: (i) validar la resolución contractual hecha por CDU; (ii) que los vendedores restituyan a CDU lo pagado más los intereses legales; (iii) restituir a los vendedores el terreno; (iv) declarar inexigibles los pagarés entregados y ordenar su devolución a CDU; y, (v) que los vendedores paguen a CDU por el daño emergente y lucro cesante.

Al incumplir los vendedores con acatar el Laudo Arbitral y su Laudo Complementario, CDU inició un proceso de ejecución de laudo arbitral, el cual fue admitido a trámite en mayo 2025 y se encuentra actualmente en curso.

Teniendo en cuenta lo anterior, en el segundo trimestre del 2025 CDU registró en sus EE.FF.: i) la baja del activo subyacente (prop. de inv.); ii) la baja de la obligación financiera y de los gastos financieros devengados y no pagados por la adquisición del terreno; y, iii) el reconocimiento en resultados de todos los efectos asociados a la baja de la propiedad de inversión y del pasivo financiero. Respecto al terreno, CDU mantiene el “derecho de retención” como mecanismo de garantía hasta que se pague lo indicado en el Laudo Arbitral.

## 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.

Cabe indicar que, en el 2019 – 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.

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.

Adicionalmente, en noviembre 2025 CDU y el Grupo Campos firmaron un acuerdo para el potencial desarrollo de un condominio logístico destinado al arrendamiento en Macrópolis. Este proyecto se hará a través de una nueva sociedad “Newco”, donde CDU y el Grupo Campos participarán en partes iguales.

Por su parte, en el negocio de urbanizaciones (habilitación urbana de terrenos residenciales), se desarrollan 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.

Es importante mencionar que, parte de los ingresos registrados por CDU se explican por los ingresos financieros (aprox. 19.3% de las ventas en el 2025), 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 diciembre 2025, CDU mantenía cuentas por cobrar comerciales por unos S/ 475.1 MM, correspondientes a la venta financiada de lotes.

## Entorno Competitivo

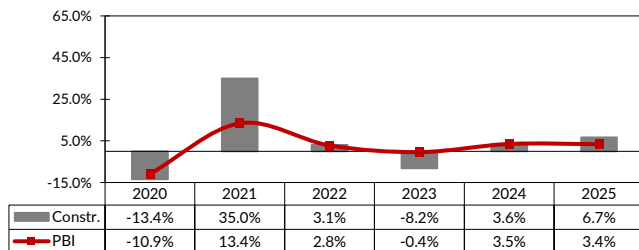
El sector inmobiliario se encuentra altamente correlacionado a la actividad económica y política del país, dado que afectan las decisiones de compra de los clientes.

En el 2025, el PBI registró un crecimiento de 3.4%, impulsado por condiciones climáticas favorables y mayor producción del sector agroexportador (arándano, mango, palta y uva). También contribuyó el aumento de la manufactura primaria (conservas y congelados de pescado) y el dinamismo de la actividad no primaria, apoyado por el mayor gasto privado en construcción, comercio y servicios.

Según el BCRP, la economía mantendría una tendencia similar de crecimiento en el 2026, en línea con un efecto positivo previsto en los términos de intercambio y un mayor dinamismo del gasto privado, entre otros, proyectándose un crecimiento del PBI de 3.4% para el presente año.

En la misma línea, el PBI construcción registró un incremento de 6.7%, en el 2025, dado el mayor avance de obras públicas y privadas. Para el cierre del 2026, el BCRP estima un crecimiento del sector de 6.0%, debido al dinamismo mostrado de los últimos meses en el sector; sin embargo, la coyuntura electoral del presente año podría impactar en el desempeño del sector.

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/ 71,175 MM a diciembre 2025 (+6.7% vs. dic. 2024). En el caso específico de los productos Mivivienda, el saldo de colocaciones brutas se ubicó en alrededor de S/ 11,485 MM a fines del 2025, siendo 1.7% inferior a lo registrado en el 2024.

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.

Cabe indicar que, en el 2025 los ingresos de CDU fueron 9.5% superiores a los del 2024, debido especialmente a los mayores intereses obtenidos por los financiamientos otorgados a sus clientes por la venta al crédito de lotes residenciales y las mayores ventas de lotes.

Así, al financiar CDU la venta de lotes directamente a los clientes se genera un negocio financiero, representando el negocio financiero aproximadamente el 19.3% de los ingresos individuales de la Compañía en el 2025 (15.6% a dic. 2024).

Se debe mencionar 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

**Si bien la utilidad operativa fue 3.1% mayor a la del 2024, la utilidad neta creció significativamente (S/ 61.6 MM en el 2025 vs. S/ 18.7 MM en el 2024), debido especialmente a los cambios positivos en el valor razonable de las propiedades de inversión.**

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 2025 el total de ingresos a nivel individual registrado por CDU fue S/ 305.9 MM, aumentando un 9.5% con respecto a lo observado en el 2024 (S/ 279.5 MM), en línea con los mayores ingresos financieros obtenidos por el financiamiento de lotes, así como lotes entregados.

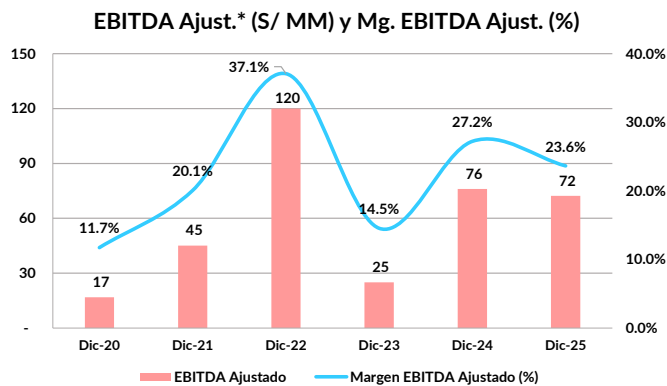
Adicionalmente, durante el 2025 CDU adquirió cuatro predios ubicados en Carabayllo, Huacho, Piura e Ica, por un total de S/ 76.4 MM, lo que refleja sus expectativas sobre la evolución del sector para los próximos semestres.

Por su parte, la utilidad bruta de la Compañía en el 2025 fue S/ 156.3 MM y el margen bruto, 51.1% (S/ 146.3 MM y 52.4%, respectivamente, a dic. 2024).

Por otro lado, en el 2025 los gastos operativos (S/ 100.8 MM) aumentaron un 8.9% respecto al 2024, producto de los mayores gastos de personal, reparación y mantenimiento.

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.) disminuyó a S/ 72.3 MM (S/ 76.1 MM en 2024) y el margen EBITDA Ajustado registrado fue 23.6% (27.2% en 2024).

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.



Por otro lado, en el 2025 los Gastos Financieros Totales disminuyeron ligeramente a S/ 29.8 MM (S/ 31.4 MM a dic. 2024), debido a los menores intereses generados por las cuentas por pagar por terrenos financiados con proveedores. Es conveniente indicar que, los gastos financieros también incluyen los intereses generados por la deuda financiera con vinculadas.

De este modo, en el 2025, la cobertura de EBITDA Ajustado / Gastos Financieros Totales fue 2.4x, similar a lo reportado en el 2024. Se debe recordar que, este indicador en promedio fue 2.3x en el periodo 2020 - 2023.

Adicionalmente, en el 2025 CDU recibió dividendos por parte de la subsidiaria Paz Centenario por S/ 9.4 MM (S/ 2.2 MM en 2024 de Prinsur).

Es importante indicar que, la cuenta de cambios en el valor razonable de propiedades de inversión registró una variación positiva significativa de S/ 40.6 MM en el 2025 (S/ 2.1 MM en el 2024).

Además, en el 2025 se registraron ingresos financieros por S/ 14.8 MM (S/ 2.2 MM en el 2024), cuyo aumento con respecto al año anterior se debió especialmente a los intereses registrados por la resolución de un contrato de un terreno en Chilca.

De esta manera, en el 2025 se registró una utilidad neta de S/ 61.6 MM (S/ 18.7 MM en el 2024). Asimismo, CDU registró un ROE promedio de 6.6% (2.1% en el 2024).

Por su parte, en el 2025 el Flujo de Caja Operativo (CFO) de CDU ascendió a S/ 109.3 MM (S/ 55.5 MM en el 2024), impulsado, entre otros, por las mayores cobranzas asociadas a un incremento en la cuota inicial solicitada a los clientes. Si al saldo anterior se le deducen inversiones en activo fijo y propiedades de inversión por S/ 86.4 MM, se obtiene un Flujo de Caja Libre para el Servicio de Deuda (FCSD) de S/ 22.9 MM. Además, se registró un aumento neto de la deuda financiera (+S/ 54.9 MM). De otro lado, se efectuaron pagos de intereses por S/ 28.3 MM, y otros pagos por S/ 29.2 MM. De este modo, el nivel de caja e inversiones corrientes se incrementó en S/ 20.4 MM.

## Estructura de Capital

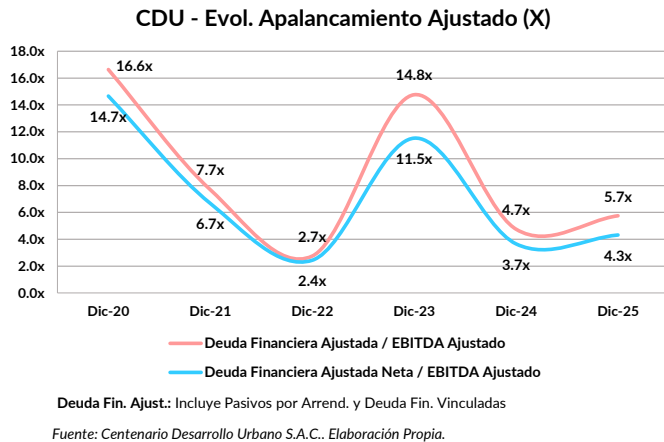
**El ratio de Deuda Financiera Ajustada Neta / EBITDA registró un aumento con respecto al 2024, debido especialmente al mayor saldo de deuda para capital de trabajo. Sin embargo, CDU mantiene niveles moderados de apalancamiento contable.**

A diciembre 2025 los activos de CDU a nivel individual ascendieron a S/ 1,555.1 MM. El activo estaba compuesto principalmente por cuentas por cobrar comerciales (30.5%), inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos (28.2%), y propiedades de inversión (16.7%).

De otro lado, la deuda financiera llegó a S/ 396.5 MM, superior a lo registrado a fines del 2024 (S/ 343.0 MM). Así, la deuda se encontraba compuesta principalmente por: i) préstamos bancarios (BCP, Banbif y BCI) por un total de S/ 278.3 MM; y, ii) pagarés de capital de trabajo por S/ 118.2 MM, principalmente con BCI, Banbif e Interfondos.

Además, CDU mantenía una deuda con las empresas relacionadas (Prinsur e ICSAA) por S/ 17.6 MM y pasivos por arrendamiento por S/ 1.4 MM. De esta manera, la Deuda Financiera Ajustada (incluye deuda fin. con vinculadas y pasivos por arrend.) se ubicó en S/ 415.5 MM (S/ 361.0 MM a dic. 2024).

Así, al cierre del 2025, la Compañía registró un ratio de Deuda Financiera Ajustada Neta / EBITDA Ajustado de 4.3x (3.7x a dic. 2024).



Teniendo en cuenta las inversiones a realizarse para la habilitación de nuevas tierras y la evolución actual del sector, la Clasificadora estima que el apalancamiento ajustado neto se ubique en alrededor de 4.5x al cierre del 2026.

Por otro lado, a fines del 2025 CDU registró Cuentas por Pagar por las compras de terrenos a terceros por S/ 24.8 MM (S/ 147.1 MM a dic. 2024). La reducción se explicó por la baja del activo de Chilca en el balance de la Compañía.

Se debe indicar que, 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.

En ese sentido, la liquidez corriente pasó, de 1.35x a finales del 2024, a 1.52x a diciembre 2025, beneficiado por un mayor flujo de cobranzas.

Asimismo, a diciembre 2025, la participación de la deuda de corto plazo (incluye la parte corriente de las obligaciones de largo plazo) con respecto a la Deuda Financiera Total, se ubicó en 37.7% (32.5% al cierre del 2024).

## 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 Periodo	3.99	3.81	3.71	3.76	3.36
	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Dic-25
<b>RESULTADOS</b>					
Ingresos	224,922	323,513	171,841	279,465	305,895
Variación de Ingresos	56.6%	43.8%	-46.9%	62.6%	9.5%
Utilidad Operativa	36,274	101,483	6,925	53,823	55,498
EBITDA (1)	38,955	104,639	9,646	56,356	57,887
Margen EBITDA (%)	17.3%	32.3%	5.6%	20.2%	18.9%
Mayor Valor del Costo de Ventas	6,154	15,355	15,336	19,723	14,420
EBITDA Ajustado	45,109	119,994	24,982	76,079	72,307
Margen EBITDA Ajustado (%)	20.1%	37.1%	14.5%	27.2%	23.6%
Gastos Financieros Totales	21,790	22,146	29,868	31,433	29,778
Utilidad Neta	35,924	(10,025)	(11,158)	18,694	61,595
<b>BALANCE</b>					
Activos Totales	1,549,446	1,497,112	1,521,060	1,539,846	1,555,106
Caja y Equivalentes	45,866	36,699	80,702	82,845	103,218
Cuentas por Cobrar Comerciales	280,568	407,547	392,678	448,049	475,080
Inventarios	198,040	200,822	237,636	219,955	186,221
Cuentas por Pagar Comerciales	219,687	173,491	208,580	234,051	103,187
Deuda Financiera	290,512	275,309	326,433	343,020	396,517
Pasivos por Arrendamiento	1,680	1,625	787	2,136	1,395
Deuda Financiera con Vinculadas	54,565	52,316	41,483	15,887	17,571
Deuda Financiera Ajustada (2)	346,757	329,250	368,703	361,043	415,483
Patrimonio neto	925,636	950,930	905,887	909,580	971,175
Capitalización Ajustada (3)	1,272,393	1,280,180	1,274,590	1,270,623	1,386,658
CxP Financiamiento de Terrenos	133,885	90,614	132,217	147,065	24,791
<b>FLUJO DE CAJA</b>					
<b>Flujo de Caja Operativo (FCO)</b>	<b>(58,830)</b>	<b>10,738</b>	<b>51,859</b>	<b>55,524</b>	<b>109,301</b>
Inversiones en Activos Fijos y Prop. de Inversión	(18,510)	(72,971)	(14,916)	(9,965)	(86,370)
<b>Flujo de Caja Disponible para el SD (FCSD)</b>	<b>(77,340)</b>	<b>(62,233)</b>	<b>36,943</b>	<b>45,559</b>	<b>22,931</b>
Dividendos	(9,151)	-	(33,885)	(15,000)	-
Variación Neta de Deuda	63,006	(13,417)	49,030	14,308	54,908
Intereses Pagados	(10,670)	(12,154)	(18,215)	(28,817)	(28,276)
Variación Neta de Capital	-	35,319	-	-	-
Otros Neto	46,810	43,318	10,130	(13,907)	(29,190)
Variación Total de Caja	12,655	(9,167)	44,003	2,143	20,373
<b>RATIOS FINANCIEROS</b>					
	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Dic-25
<b>COBERTURA</b>					
EBITDA Ajustado / Gastos Financieros Totales	2.1x	5.4x	0.8x	2.4x	2.4x
EBITDA Ajustado / Servicio de Deuda (4)	1.2x	1.4x	0.4x	1.2x	1.2x
<b>SOLVENCIA</b>					
Deuda Financiera Ajustada / Capitalización Ajustada	27.3%	25.7%	28.9%	28.4%	30.0%
Deuda Financiera Ajustada / EBITDA Ajustado	7.7x	2.7x	14.8x	4.7x	5.7x
Deuda Financiera Ajustada Neta / EBITDA Ajustado	6.7x	2.4x	11.5x	3.7x	4.3x
(Deuda Fin. Aj. Neta + CxP Fin. Terrenos) / EBITDA Ajust.	9.6x	3.2x	16.8x	5.6x	4.7x
Total Pasivo / Patrimonio neto	0.7x	0.6x	0.7x	0.7x	0.6x
Deuda Financiera CP / Deuda Financiera	47.2%	66.5%	44.5%	33.4%	37.7%
Costo de Financiamiento Estimado	8.4%	7.8%	9.9%	9.4%	8.0%
<b>LIQUIDEZ</b>					
Liquidez Corriente	1.3x	1.1x	1.3x	1.4x	1.5x
Caja / Deuda Financiera Corto Plazo	0.3x	0.2x	0.6x	0.7x	0.7x
<b>RENTABILIDAD</b>					
Margen Neto (%)	16.0%	-3.1%	-6.5%	6.7%	20.1%
ROAE (%)	3.9%	-1.1%	-1.2%	2.1%	6.6%

(1) EBITDA: Utilidad Operativa (sin considerar otros Ingresos ni Egresos; ni Cambios en el 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 Pagares Comerciales

(3) Capitalización Ajustada: Deuda Financiera Ajustada + Patrimonio Total + Interés Minoritario

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

## 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 emitidos por **Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.**:

	<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.