

PCR mantiene la calificación de los Bonos Corporativos Garantizados de Centenario Renta Inmobiliaria con perspectiva 'Estable'

Lima (31 de mayo de 2023): En comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió mantener la clasificación de $peAA$ a la Primera Emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos Garantizados - Centenario Renta Inmobiliaria, con perspectiva "Estable"; con información al 31 de diciembre de 2022. Esta decisión se fundamenta en el posicionamiento de la empresa en el mercado de oficinas, así como, en la estabilidad de sus ingresos. Se tomó en cuenta las garantías específicas que establece la emisión, el reducido apalancamiento de la empresa y los niveles de cobertura moderados. Por otro lado, la calificación se encuentra limitada, por los reducidos niveles de liquidez y los indicadores de rentabilidad negativos. Asimismo, la Compañía muestra una tendencia decreciente en sus niveles de ocupación.

A diciembre de 2022, los ingresos de CRI totalizaron S/ 57.3 MM, presentando una reducción de 2.4% (-S/ 1.4 MM), debido a las menores ventas en sus principales líneas de negocio, principalmente, los servicios de gestión de activos y el arrendamiento de oficinas. A detalle, la reducción de los ingresos de CRI, se debe a los menores servicios de gestión de activos, así como los menores ingresos por arrendamiento de oficinas. Adicionalmente, otros ingresos operativos como los ingresos por arrendamiento de locales comerciales se redujeron ligeramente.

La Utilidad Neta se situó en terreno negativo, alcanzando los -S/ 13.5 MM (dic-2021: S/ 20.9 MM), debido a la menor utilidad bruta por cambios en el valor razonable de activos, aunado al incremento en otros gastos registrados. En términos de rentabilidad, a diciembre de 2022, el ROE se ubicó en -1.0%, menor a la cifra registrada en diciembre de 2021, cuyo ratio se situó en 1.7% dada la reducción del margen neto. Asimismo, el ROA fue de -0.7%, cifra inferior a la del año pasado que estuvo en 1.0%.

La compañía mantiene niveles de apalancamiento reducidos (Pasivo / Patrimonio), los cuales históricamente se han mantenido por debajo de la unidad. A diciembre de 2022, se situó en 0.51x (dic-2021: 0.61x); asimismo, cuenta con un grado de propiedad¹ de 66.0%; adicionalmente, el Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda² se ubicó en 1.42x, mayor a la cifra registrada a diciembre de 2021 (0.5x) producto del incremento en el nivel de EBITDA ajustado³ registrado. Asimismo, la compañía registra un ratio EBITDA ajustado / Gastos Financieros de 1.80x, indicador por encima de lo registrado a diciembre de 2021 (0.91x).

La calificación tomó en cuenta las garantías específicas relacionadas al fideicomiso de inmuebles (oficinas operativas) que establecen un *Loan-to-Value* igual o menor a 0.75; una carta fianza que cubrirá el 15% del saldo pendiente de pago del principal de las Emisiones en circulación; y una fianza solidaria por parte de Inversiones Centenario S.A.A. Asimismo, se consideraron los resguardos financieros de EBITDA Ajustado / Servicio de Deuda, EBITDA / Gastos Financieros y Ratio de Apalancamiento establecidos en la emisión, los cuales se cumplen en su totalidad al corte del presente informe.

Metodología

Metodología utilizada para la determinación de esta calificación: *La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación rigurosa de la metodología vigente para calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores, cuya aprobación se realizó en sesión N°001 del Comité de Metodologías con fecha 09 de enero 2017.*

Información de contacto:

Información de Contacto:

Ofelia Maurate
Analista de Riesgo
omaurate@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

¹ Patrimonio/Activos Totales.

² El RCSD del Programa del Bono Corporativos se calcula con el EBITDA Ajustado (incluye dividendos y reducción capital) / Servicio de deuda: Es el monto pagado en los últimos doce (12) Meses (i) por concepto de amortización de la Deuda Financiera del Emisor de largo plazo, excepto por los montos pagados en el marco de refinanciaci3nes de Deuda Financiera del Emisor (que sea refinanciada con nueva Deuda Financiera de largo plazo), más (ii) los Gastos Financieros pagados en los últimos doce (12) Meses.

³ La Compañía registra el EBITDA ajustado considerando los ingresos por dividendos, el cambio en el valor razonable de propiedades de inversión y ajustes por gastos e ingresos no dinerarios.