

PCR ratificó la calificación de PEAA a la Primera, Segunda y Tercera Emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos-Administradora Jockey Plaza Shopping Center con perspectiva 'Estable'

Lima (mayo 31, 2023): PCR decidió ratificar la clasificación de PEAA a la Primera, Segunda y Tercera Emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos-Administradora Jockey Plaza Shopping Center, con perspectiva Estable, con información al 31 de diciembre de 2022. Esta decisión se fundamenta en la estabilidad de sus ingresos derivado del posicionamiento que tiene en su línea de negocio inmobiliaria. Asimismo, se considera adecuados niveles de EBITDA ajustado y de los indicadores de liquidez y de cobertura. Finalmente, se considera las garantías específicas que establece la emisión del programa, así como el cumplimiento de los resguardos financieros.

A diciembre 2022, los ingresos de la compañía alcanzaron los S/ 328.6 MM, monto por encima a lo registrado a dic-21 (+21.5%, +S/ 58.2 MM). Este crecimiento es explicado principalmente por un incremento en ventas de su principal línea de negocio: Inmobiliario, el cual, a dic-22, alcanzó los S/ 215.2 MM, representando el 65.5% de los ingresos a ese corte, y mostrando un incremento del 20.2% interanual (+S/ 36.0 MM). Se destaca también el incremento de la línea de Parking y Mall Media, las cuales crecieron 33.4% (+S/ 4.7 MM) y 47.3% (+S/ 7.45 MM) respectivamente, alcanzando el primero los S/ 18.9 MM (5.7% de las ventas a dic-22) y S/ 22.9 MM (7.0% de las ventas a dic-22). En conjunto representan el 12.7% del total de los ingresos.

A diciembre 2022 se registró un EBIT ajustado de S/ 198.2 MM, superior a lo registrado a dic-21 (S/ 171.1 MM, +S/ 27.1 MM, +15.9%), adicionalmente el Margen Operativo ajustado se ubicó en 60.3% en línea a lo registrado a dic-21 (63.3%), por su parte el EBITDA ajustado se ubicó en S/ 211.0 MM, por encima a lo registrado a dic-21 (S/ 183.9 MM), mostrando un incremento del 14.7% (+S/ 27.1 MM), con ello, el Margen EBITDA ajustado se ubicó en 64.2% en línea a lo registrado a dic-21 (68.0%). Es preciso indicar que la compañía ajusta el EBIT y EBITDA según la NIIF 16, esto es sin considerar los efectos del cambio del valor razonable por Derecho de Uso, Cambio en el valor razonable de Propiedades de Inversión y Otros ingresos y egresos.

Históricamente, la empresa ha registrado adecuados niveles de liquidez. Así, en 2019 el ratio de liquidez general fue de 1.04x y en 2020 se elevó a 1.25x, asimismo a dic-21, los niveles de liquidez se incrementaron a 1.41x. A dic-22, el nivel de liquidez se redujo a 1.07x producto de una disminución en el activo corriente, el cual pasó de S/ 137.9 MM (dic-21) a S/ 129.5 MM (dic-22), explicado por menor nivel de efectivo y equivalente de efectivo (S/ -1.2 MM) ante el mayor nivel de efectivo destinado a actividades de financiamiento, especialmente en el pago de arrendamientos financieros y préstamos bancarios, y por otro lado ante la reducción de las cuentas por cobrar comerciales (-S/ 2.7 MM, -7.0%). Por otro lado, con relación al pasivo corriente, este sufrió un incremento de 24.0% (+S/ 23.4 MM), totalizando los S/ 120.9 MM, producto del incremento de otras cuentas por pagar (+S/ 45.8 MM, +346.2%) por mayores niveles de impuestos a las ganancias por pagar, dado los mejores resultados de la compañía durante el año 2022.

El Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda se ubicó en 2.0x mayor a lo registrado a dic-21 (1.6x), producto del mayor nivel de EBITDA ajustado registrado. Cabe indicar que la compañía registra el EBITDA ajustado según NIIF 16, sin considerar el cambio en el valor razonable de activos por derechos de uso, propiedades de inversión y ajustes de otros ingresos y egresos. Adicionalmente, la compañía registra un ratio EBITDA ajustado / Gastos Financieros 12M de 2.7x, mayor a lo registrado a dic-21 (2.4x). Finalmente el payback de la compañía (Deuda Financiera / EBITDA ajustado) se ubicó en 3.1x, mejorando lo registrado a dic-21 (3.9x).

En agosto de 2015, se aprobó la emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos de la compañía, hasta por un importe máximo de USD 150 MM y/o su equivalente en soles. Este programa tendrá seis años de vigencia, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público del Mercado de Valores de la SMV. El destino de los recursos obtenidos mediante la emisión fue utilizado para: i) Pago

de gastos de cada colocación, ii) Pago de la deuda de Scotiabank Perú (SBP) y iii) Usos corporativos, según se establezca en los respectivos contratos complementarios. El programa cuenta con tres emisiones colocadas con fecha de vencimiento 2030 y 2031.

Las emisiones están garantizadas específicamente con el Fideicomiso de Administración en Garantía sobre la Parcela B. Con la finalidad de lograr ello, la compañía firmó en octubre de 2015, un contrato de Fideicomiso de Administración en Garantía con La Fiduciaria S.A., cuya finalidad fue la Constitución de un Patrimonio Fideicometido conformado por: i) Derecho de superficie de la Parcela B, ii) Los inmuebles edificados sobre la superficie de la Parcela B y iii) Las Pólizas de Seguro de los inmuebles señalados en el punto ii. Considerar que la Parcela B tiene una vigencia de 40 años, cuyo vencimiento es el 4 de diciembre del 2035, cinco y cuatro años después del vencimiento de la primera, segunda (2030) y tercera serie (2031) emitida. Por otro lado, a dic-22, cumple con todos los resguardos financieros solicitados, asimismo proyecta para cierre del primer semestre de 2023 el cumplimiento del mismo.

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:

Paul Solís Palomino

Analista de Riesgo

M psolis@ratingspcr.com

Michael Landauro

Analista Senior

M 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