

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

**Lima (21 de mayo de 2024):** 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 31 de diciembre de 2023. Esta decisión se fundamenta en el posicionamiento de la empresa en el mercado de oficinas, así como, en la baja volatilidad de sus ingresos. Se tomó en cuenta las garantías específicas que establece la emisión y el reducido apalancamiento de la empresa. Por otro lado, la calificación se encuentra limitada, por los reducidos niveles de cobertura y los indicadores de rentabilidad negativos. Asimismo, la Compañía muestra una tendencia decreciente en sus niveles de ocupación.

La compañía lidera el mercado de oficinas prime en el país, contando en su oferta con diez torres en el Centro Empresarial Real, así como tres torres en Centro Comercial Camino Real. Cabe destacar que los precios de arrendamiento de las oficinas prime de la compañía se encuentra por encima del promedio del mercado de oficinas prime. En la línea de negocio de arrendamiento de oficinas, la empresa cuenta con torres ubicadas en el Centro Empresarial Real con un total de área arrendable de 45,550 m<sup>2</sup> y tres torres de Camino Real por un total de 19,914 m<sup>2</sup> de área arrendable. El porcentaje de ocupación de las oficinas del Centro Camino Real es de 50% y la del Centro Empresarial Real de 76.0%.

En 2023, Centenario Renta Inmobiliaria registró ingresos totales de S/ 56.9 MM, una leve disminución respecto al año anterior (S/ 57.3 MM en 2022). El EBITDA ajustado fue de S/ 67.4 MM, reflejando una disminución comparada con los S/ 69.1 MM registrados en 2022, debido principalmente a una menor vacancia. De lo anterior, la utilidad neta fue negativa, reportando S/ 62.6 MM en pérdidas, influenciado por el cambio en valor razonable y mayores gastos financieros dado el reperfilamiento de deuda. Con ello, el ROE y ROA registraron -4.5% y -3.2%, respectivamente (dic-2022: -1.0% y -0.7% respectivamente).

En febrero de 2022, la empresa realizó la colocación de la Primera misión del Primer Programa de Bonos Corporativos Garantizados, con el objetivo de reestructurar la duración y calce de moneda de la deuda en CRI. Se colocaron US\$ 42.0 MM, con un plazo de 15 años y un periodo de gracia de 5 años, las características y covenants de la emisión se detallan en la sección "Instrumentos Calificados" del presente informe. 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.

CRI cuenta con el respaldo del Inversiones Centenario S.A.A. o Grupo Inversiones Centenario. Durante el 2023, dado el impacto temporal de factores que afectaron los resultados del Grupo y como garante de la deuda sindicada, según comentarios de gerencia, actualmente, se ha aprobado el replanteamiento de sus Covenants con el objetivo de que los resguardos en mención vayan en línea con el desempeño del sector y está en proceso de formalización de adenda.

### 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:**

Eva Simik  
Analista Financiera  
[esimik@ratingspcr.com](mailto:esimik@ratingspcr.com)

Michael Landauro  
Analista Senior  
[mlandauro@ratingspcr.com](mailto: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