

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

Lima (mayo 28, 2024): 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, y a la Primera Emisión del Segundo Programa de Bonos Corporativos-Administradora Jockey Plaza Shopping Center, con perspectiva Estable, con información al 31 de diciembre de 2023. 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.

La compañía ajusta el EBIT 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. Considerando ello, se registró un EBIT ajustado de S/ 211.2 MM, superior a lo registrado a dic-22 (S/ 198.2 MM, +6.5%). Con ello, el Margen Operativo ajustado se ubicó en 61.2% (dic-22: 60.3%), por su parte el EBITDA ajustado se ubicó en S/ 215.0 MM, por encima a lo registrado a dic-22 (S/ 201.6 MM), mostrando un incremento del 4.5% (+S/ 9.4 MM), con ello, el Margen EBITDA ajustado se ubicó en 62.3%, por encima a lo registrado a dic-22 (61.3%).

A dic-23, el nivel de liquidez se incrementó a 1.47x (dic-22: 1.07x) explicado principalmente por el incremento del activo corriente (dic-23: S/ 173.3 MM, +S/ 43.8 MM, + 33.8%) ante mayores cuentas por cobrar de las sociedades relacionadas. Cabe señalar que la compañía realizó préstamos a sus relacionadas, principalmente a New Company del Perú e Inversiones Castelar. Por el lado del pasivo corriente, registró un ligero decremento del 2.6% (-S/ 3.1 MM), producto principalmente de las menores "otras cuentas por pagar" dado los menores impuestos a las ganancias por pagar por la cancelación en el primer semestre del 2023 de la provisión realizada en el 2022 por S/ 32.9 MM en el impuesto a la renta anual, dicha cancelación fue realizada con caja propia reservada para dicho fin.

El Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda ajustado¹ se ubicó en 1.53x menor a lo registrado a dic-22 (1.92x), producto de los mayores gastos financieros registrados al corte de evaluación y a un incremento de la parte corriente de la deuda de largo plazo. Adicionalmente, la compañía registra un ratio EBITDA ajustado / Gastos Financieros LTM de 2.54x, sin variaciones a lo registrado a dic-22. Finalmente, el payback de la compañía (Deuda Financiera / EBITDA ajustado) se ubicó en 2.9x, mejorando lo registrado a dic-22 (3.2x).

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.

Se tiene inscrito el Segundo Programa de Bonos Corporativos de Jockey Plaza por un monto máximo en circulación de USD 200.0 MM o su equivalente en soles.

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

¹ El RCSD ajustado considera el EBITDA Ajustado / (Gastos Financieros + Parte Corriente de la Deuda de Largo Plazo). Cabe señalar, que el EBITDA Ajustado no considera los otros ingresos/egresos, el cambio en el valor razonable de propiedades de inversión y el cambio en el valor razonable de activos por derecho de uso.

edificados sobre la superficie de la Parcela B y iii) Las Pólizas de Seguro de los inmuebles señalados en el punto ii. Hay que 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-23, cumple con todos los resguardos financieros solicitados, asimismo proyecta para junio 2024 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 Principal

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