

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

Lima (28 de noviembre 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 al 30 de junio de 2024. Esta decisión se fundamenta en el liderazgo de la empresa en el mercado de oficinas prime y un ligero aumento en la tasa de ocupación. Además, se considera el potencial de crecimiento proyectado para el cierre de 2024, impulsado por la recuperación de la demanda y la optimización de su oferta de oficinas. Finalmente, se destaca el cumplimiento de los compromisos financieros establecidos en los covenants del programa de bonos garantizados, el sólido respaldo del Grupo Inversiones Centenario y una estructura de deuda adecuada. Por otro lado, la calificación se encuentra limitada por los indicadores de rentabilidad negativos.

- **Posicionamiento el mercado de Oficinas Prime.** La compañía es una de las líderes en el mercado de oficinas *prime* en el país. En la línea de negocio de arrendamiento de oficinas, la empresa cuenta con diez torres ubicadas en el Centro Empresarial Real con un total de área arrendable de 45,550 m² y tres torres de Camino Real por un total de 19,914 m². El porcentaje de ocupación de las oficinas del Centro Camino Real es de 51.0% y la del Centro Empresarial Real de 81.0% al corte de jun-2024.
- **Ingresos sin recuperación, ligero aumento en la tasa de ocupación, sin embargo, reducción en el precio.** A jun-2024, CRI generó ingresos totales por S/ 28.2 MM, una ligera disminución de 0.5% respecto a los S/ 28.4 MM registrados a jun-2023. El *core* de ingresos de CRI (arrendamiento de oficinas) que representa el 67.8% de los ingresos, registró S/ 19.1 MM, una reducción de 3.4% (-S/ 0.7 MM) respecto a jun-2023 (S/ 19.8 MM). Frente a ello, se destaca el aumento en 43.6% (+S/ 0.5 MM) de ingresos mediante rentas de locales comerciales que contrarrestó el retroceso de ingresos mediante rentas de oficinas. Es importante señalar que el aumento en la tasa de ocupación logró contrarrestar la reducción en el precio de renta para los centros empresariales.
- **Proyección de crecimiento en la tasa de ocupación y nivel de ingresos al cierre de 2024.** La compañía estima registrar S/ 60.5 MM de ingresos al cierre del año 2024 (+26.0% respecto a dic-2023) sustentado en la recuperación de la demanda, principalmente de oficinas subprime para Centro Empresarial Camino Real y ampliaciones de oficinas prime para Centro Empresarial Real. Al cierre de sep-2024, cuenta con avance real de ingresos del 72.0% en base a la proyección.
- **Reducción en la rentabilidad por riesgo cambiario.** La compañía registró una pérdida neta de S/ 0.7 MM a jun-2024 (jun-2023: -S/ 79.9 MM). Ello representa un aumento considerable dado el menor deterioro del valor razonable de los inmuebles. Es importante considerar que, sin los cambios en el valor razonable de los inmuebles, la utilidad neta registraría S/ 0.8 MM, desempeño menor a jun-2023 (S/ 41.9 MM) explicado por las pérdidas por diferencia cambiaria y ausencia de ingresos por impuestos extraordinarios registrados a jun-2023. Finalmente, en términos de rentabilidad ajustada¹ del periodo, a jun-2024, el ROE se ubicó en 0.1%, menor al registro en jun-2023 (3.4%). Asimismo, el ROA alcanzó 0.04%, cifra inferior a la registrada al cierre de jun-2023 (2.2%).
- **Reduccion endeudamiento y adecuada cobertura de obligaciones.** El total de la deuda financiera de la compañía a jun-2024 registró S/ 374.7 MM, que en su mayoría tiene vencimiento a largo plazo. La estructura de deuda incluye préstamos sindicados, bonos titulizados y garantizados. Sin embargo, durante el primer semestre del 2024, no se adquirió mayores niveles de deuda. Por otro lado, el patrimonio decreció a S/ 1,398.4 MM, reflejando una reducción de S/ 0.7 miles explicado por los resultados del periodo. Con ello, el ratio de endeudamiento patrimonial a jun-2024 registró 0.41x (dic-2023: 0.39x); mientras que el ratio de cobertura de gastos financieros² incrementó a 1.93x (dic-2023: 1.69x) dado los menores gastos financieros y mayor Ebitda Ajustado.
- **Cumplimiento de Resguardos y obligaciones del Programa de Bonos Garantizados.** 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.
- **Respaldo del Grupo y cumplimiento de Covenants.** CRI cuenta con el respaldo del Inversiones Centenario S.A.A. o Grupo Inversiones Centenario quien también debe de cumplir con Covenants como garante de la deuda garantizada. Dado el impacto temporal de factores que afectaron los resultados del Grupo durante el año 2023 y bajo conformidad de sus acreedores, se aprobó el replanteamiento de sus Covenants acorde a la situación coyuntural. Con ello, a jun-2024, el Grupo también se encuentran en cumplimiento de sus obligaciones y de los nuevos Covenants.

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

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 El ROE y ROA sin considerar el cambio en el valor razonable.

² Ratio de Cobertura de Gastos Financieros = (EBIT + Dep. + Amortización + Dividendos + Reducción de capital en subsidiarias + gastos operativos no dinerarios que modifiquen la utilidad operativa+ cambio en el valor razonable - ingresos operativos no dinerarios que modifiquen la utilidad operativa) / Gastos Financieros