

PCR asignó la calificación de PEAA al Primer Programa de Bonos de Titulización Centro Comercial Atocongo Open Plaza y Los Jardines Open Plaza con perspectiva 'Estable'.

Lima (noviembre 29, 2024): PCR decidió asignar la clasificación de PEAA al Primer Programa de Bonos de Titulización Centro Comercial Atocongo Open Plaza y Los Jardines Open Plaza, con perspectiva Estable, con información al 30 de septiembre de 2024. Esta decisión se fundamenta en la estructura del Fideicomiso, la cual incorpora la cesión de flujos de los Centros Comerciales Open Plaza S.A. Atocongo y Jardines, así como un Fideicomiso de Garantías, donde se incluyen la posición de los Contratos de Arrendamiento Financiero, derechos de superficie, Fianzas, entre otros. Se valora también el cumplimiento de los resguardos financieros y de los participantes de la estructura como Scotia Sociedad Titulizadora y Open Plaza S.A.. Finalmente, limita la calificación la reducción en los márgenes e indicadores de cobertura de Open Plaza S.A. y Subsidiarias (Deudor) dada la adquisición de una deuda por un monto importante que ha ajustado los ratios asociados.

El presente programa de titulización está respaldado por un Fideicomiso en Garantía, el cual incluye entre varios puntos, la posición contractual en los Contratos de Arrendamiento Financiero (CAF) y las cuotas futuras de los nuevos contratos CAF, así como derechos de superficie sobre los terrenos, el derecho de propiedad sobre las fábricas y nuevas construcciones, entre otros. Así mismo, incorpora derechos de cobro pagados por los subarrendatarios por el alquiler de los locales comerciales en las fábricas o en las nuevas construcciones. Finalmente, los contratos que entran al Fideicomiso son de los Centros Comerciales Open Plaza Atocongo y Los Jardines. Se valora asimismo la incorporación de un Contrato Marco de Acreedores que contempla todas las garantías en fideicomiso señaladas.

Al corte de evaluación, el programa emitido contempla ciertas garantías y resguardos financieros tanto a nivel deudor (Open Plaza S.A. y Subsidiarias), así como a nivel Patrimonio Fideicometido, los cuales se encuentran en cumplimiento. Cabe señalar que la estructura contempla la existencia de una cuenta reserva, la cual debe mantener una suma equivalente a tres cuotas mensuales del Servicio de Deuda.

La compañía registró una importante reducción en el nivel del EBIT, dada la reducción de otros ingresos, los cuales están asociados a la pérdida en el valor razonable de las propiedades de inversión ocurridas durante el primer semestre, aunado al incremento en los gastos de operación. Sin embargo, sin considerar el efecto del cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión, el EBIT ajustado alcanzó los S/ 103.5 MM, con una ligera reducción interanual de 2.3%. Asimismo el EBITDA ajustado del periodo tuvo un decremento de 2.4%, aunado a la ligera reducción del mismo ratio anualizado respecto a dic-23 (S/ 141.4 MM, -1.8%).

A sep-24, el nivel de liquidez se redujo a 0.2x (dic-23: 2.4x), explicado por el incremento de los pasivos corrientes, dada la adquisición de dos préstamos de corto plazo con bancos locales por S/ 506.3 MM. A nivel de activo corriente, no se registró variaciones significativas. Adicionalmente es preciso mencionar que dicho nivel de deuda incrementó los niveles de apalancamiento (pasivo / patrimonio) a 0.93x (dic-23: 0.34x).

El Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda LTM¹ se ubicó en 9.6x menor a lo registrado a dic-23 (13.8x), producto de la ligera reducción del EBIT ajustado, aunado al mayor servicio de deuda. Adicionalmente, la compañía registra un ratio EBITDA ajustado LTM / Gastos Financieros LTM de 8.1x, menor a lo registrado a dic-23 (18.1x), dado el mayor nivel de gastos financieros ante el incremento de la deuda de corto plazo. Finalmente, el *payback* de la compañía (Deuda Financiera² / EBITDA ajustado LTM) se ubicó en 4.3x (dic-23: 0.7x).

A sep-24, los ingresos de la Compañía alcanzaron los S/ 130.9 MM, con un incremento interanual de 4.6%, apoyado principalmente en los ingresos de los nuevos locatarios. Por otro lado, se registró una reducción en el costo de ventas, lo que dio como resultado un incremento en la utilidad bruta (+5.4%).

¹ El Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda se calculó como EBITDA LTM ajustado / Servicio de Deuda LTM (Gastos Financieros + Parte Corriente de la Deuda de Largo Plazo de los últimos 12 meses).

² La Deuda Financiera no considera deudas con relacionadas.

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