

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

Lima (noviembre 30, 2022): 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 2022. Esta decisión se fundamenta en el posicionamiento de la empresa en el mercado de oficinas, así como en la estabilidad de sus ingresos derivado de las tasas de ocupación exhibidas producto de contratos de largo plazo. Se tomó en cuenta las garantías específicas que establece la emisión, el reducido apalancamiento de la empresa y la mejora en los niveles de cobertura. Por otro lado, la calificación se encuentra limitada, por los reducidos niveles de liquidez y la capacidad de generación de flujos de caja operativos para cubrir las obligaciones financieras de corto plazo.

La compañía lidera el mercado de oficinas *prime* en el país, contando en su oferta con once 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*.

Los ingresos de la compañía se mantuvieron estables a pesar del impacto de la pandemia del COVID-19 en la economía. Ello debido al portafolio de clientes, diversificado en grandes empresas los cuales mantuvieron el pago de alquileres a pesar de la reducción del nivel de ocupación. Además, la compañía ha desplegado un plan para adaptarse a las nuevas circunstancias del mercado, elevando la flexibilización de su oferta. Para enfrentar la pandemia la empresa a su vez ofreció facilidades de pago a sus clientes en la primera fase, mientras que la calidad de las cuentas por pagar es adecuada. A junio 2022, los ingresos de CRI totalizaron 28.3 MM, monto ligeramente por debajo a lo registrado a jun-21 (-4.2%, -1.2 MM).

A jun-22 el Resultado Operativo Ajustado se ubicó en S/ 11.9 MM, ligeramente menor a lo registrado a jun-21 (-3.8%, -1.2 MM), explicado principalmente por la ligera disminución de las ventas mencionadas previamente, considerando que el nivel de gastos operacionales se mantiene aproximadamente sin cambios (-0.3%, -S/ 51 mil). Con ello el EBIT ajustado 12M se ubicó en S/ 26.7 MM, menor a lo alcanzado a jun-21 (S/ 29.4 MM) producto del desempeño operativo del segundo semestre del 2021. Es así como el Margen Operativo ajustado 12M se ubicó en 46.6%, menor a lo registrado en el corte previo (50.4%). Por su parte el EBITDA Ajustado 12M se ubicó en S/ 110.5 MM, ligeramente mayor al monto registrado a jun-21 (S/ 92.2 MM).

Históricamente, la empresa ha registrado ajustados niveles de liquidez. A jun-22, el nivel de liquidez general se incrementó a 0.32x (dic-21: 0.14x), producto de una reducción en los pasivos corrientes (-70.9%) ante la menor obligación financiera registrada producto de la reestructuración de la deuda hacia una mayor duración, por otro lado, los activos corrientes también mostraron una reducción (-S/ 13.2 MM, -35.2%) especialmente del nivel de caja. Finalmente, la compañía cuenta con líneas de crédito de entidades financieras que pueden ofrecer liquidez en caso se requiera.

En febrero de 2022, la empresa realizó la colocación de la Primera Emisión 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 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. Con ello, la empresa mejora sus indicadores de cobertura y liquidez.

A junio 2022, el Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda se ubicó en 2.03x mayor a lo registrado a dic-21 (1.52x), producto del mayor nivel de EBITDA ajustado 12M registrado. Cabe indicar que la compañía registra el EBITDA ajustado considerando los ingresos por dividendos, el cambio en el valor razonable de

propiedades de inversión y ajustes por gastos e ingresos no dinerarios. Asimismo, la compañía registra un ratio EBITDA ajustado / Gastos Financieros 12M de 3.01x, mayor a lo registrado a dic-21 (2.38x).

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 vienen cumpliendo al corte del presente informe.

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

Daicy Peña

Analista Senior

M dpena@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