

PCR decide ratificar la calificación de PA BBB y con perspectiva 'Estable' al Programa Rotativo de Bonos Corporativos de Promotora Santa Cecilia, S.A.

Ciudad de Panamá (noviembre, 2024): En comité de Clasificación de Riesgo, PCR decide ratificar la calificación de PA BBB al Programa de Bonos Corporativos Rotativos de Promotora Santa Cecilia, S.A., con perspectiva "Estable"; con información al 31 de diciembre de 2023. La calificación se fundamenta en los ingresos derivados de las ventas de terrenos y en la rentabilidad ajustada observada durante el período de análisis, lo que refleja la viabilidad del proyecto y márgenes de rentabilidad adecuados. No obstante, se considera la volatilidad inherente de los ingresos. Asimismo, se destaca un nivel adecuado de solvencia financiera y una capacidad satisfactoria para cumplir con las obligaciones financieras, aunque con una mejora moderada en los niveles de liquidez. Por último, se valora el respaldo y soporte proporcionado por Grupo Oti.

Promotora Santa Cecilia, S.A. de ahora en adelante llamada ("la Compañía") se dedica principalmente la promoción del proyecto de construcción Hacienda Santa Cecilia. El cual consiste en el desarrollo de Macro-Parcelas servidas de uso residencial, comercial e institucional. Estas parcelas podrán ser desarrolladas por Promotora Santa Cecilia, S.A. Empresas relacionadas o terceros, bajo el estricto cumplimiento de un master plan y reglas urbanísticas que garantizan la calidad de todo el Proyecto Hacienda Santa Cecilia. El referido proyecto comprende la construcción de 12,000 viviendas de interés social, Centros comerciales, centros institucionales, áreas recreativas y toda la infraestructura necesaria para dar servicio a esta comunidad, ubicada en el Municipio de Pacora ciudad de Panamá. Praderas de Tanara, S.A. (100% subsidiaria de Promotora Santa Cecilia, S.A.) y dueña del terreno en el cual se desarrollará el proyecto. Las oficinas principales de Promotora Santa Cecilia, S.A. y Subsidiaria se encuentran en Punta Pacífica, Corregimiento de San Francisco, Torre Las Américas, Torre A, Piso 10, Ciudad de Panamá. La siguiente metodología fue utilizada para la determinación de esta calificación:

- Metodología para Calificación de riesgos de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (noviembre, 2017)

Información de Contacto:

Erwin Torres
Analista de Riesgo
M etorres@ratingspcr.com

Fredy Vasquez
Analista Principal
M evasquez@ratingspcr.com

Oficina Guatemala

Km. 22.5 Carretera a El Salvador
Plaza Portal del Bosque Torre I
Oficina 4E
T (502) 6635-2166

Oficina Panamá

Urbanización San Francisco
Edificio Quartier, No. 2C
Ciudad de Panamá
T (507) 203-1474

Información Regulatoria:

La información empleada en la presente calificación 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 calificación 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 de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.

Anexos

Balance General (En miles B/.)	dic.-19	dic.-20	dic.-21	dic.-22	dic.-23
Total Activo	37,185	37,221	46,562	47,951	49,907
Activo Corriente	12	1,030	1,037	21	351
Efectivo	12	350	357	21	351
Depósitos a plazo fijo	-	680	680	-	-
Activo No Corriente	37,185	37,221	46,562	47,951	49,907
Terrenos	33,637	32,928	40,700	39,123	38,772
Capitalización de intereses sobre terrenos	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	1,029	1,029

Costos de proyecto en proceso	3,548	4,294	5,862	7,798	10,106
Total Pasivo	19,060	20,468	22,122	23,189	25,393
Pasivo Corriente	17	17	8	17,506	1,560
Cuentas por pagar, proveedores	17	17	8	146	450
Préstamos bancarios (porción corriente)	-	-	-	17,360	272
Prestamos por pagar parte relacionadas	-	-	-	-	838
Pasivo No Corriente	19,042	20,450	22,114	5,683	23,832
Otros pasivos (NC)	-	135	269	675	479
Prestamos bancarios por pagar (porción no corriente)	-	-	-	-	1,088
Bonos corporativos por pagar	16,000	16,000	16,000	-	16,000
Cuentas por pagar parte relacionada	-	-	-	-	345
Intereses acumulados por pagar	-	1,360	2,040	-	-
Cuentas por pagar, accionistas	3,042	2,955	3,806	5,008	5,921
Total Patrimonio	18,137	17,784	25,477	24,783	24,865
Acciones de capital	100	100	100	100	100
Superávit por revaluación	19,126	18,705	26,477	25,408	25,242
Déficit acumulado	(1,089)	(1,021)	(1,100)	(725)	(476)

Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / Elaboración: PCR

Estado de Resultados (En miles B./.)	dic.-19	dic.-20	dic.-21	dic.-22	dic.-23
Ingresos	-	1,161	-	2,098	1,026
Ventas de terreno	-	1,156	-	2,098	1,026
Intereses sobre depósitos a plazo fijo	-	6	-	-	-
Costos	-	(330)	-	(850)	(351)
Costo Terreno	-	(288)	-	(508)	(185)
Costo Proyecto	-	(42)	-	(343)	(166)
Utilidad Bruta	-	831	-	1,248	675
Gastos generales y administrativos	(43)	(166)	(79)	(379)	(187)
Emisión de bonos corporativos	(15)	(24)	(52)	(49)	-
Comisión por venta	-	(69)	-	(126)	(62)
Honorarios profesionales	(27)	(13)	(7)	(94)	(53)
Transporte y viáticos	-	-	-	-	-
Tasa única	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Otros	(1)	(0)	(19)	(5)	(6)
Cargos bancarios	(0)	(0)	(0)	(0)	(7)
Impuestos varios	-	-	-	-	(59)
Utilidad antes de impuesto e intereses	(43)	666	(79)	869	488

Intereses sobre préstamos	-	-	-	-	-
Intereses por financiamiento (amortización)	-	(597)	-	(493)	(240)
Utilidad del ejercicio	(43)	68	(79)	376	248
Superávit por revaluación	19,126	(421)	7,772	(1,069)	(166)
Resultado integral	19,082	(353)	7,693	(694)	82

Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / Elaboración: PCR

Indicadores	dic.-19	dic.-20	dic.-21	dic.-22	dic.-23
Rentabilidad					
Margen Bruto	-	72%	-	59%	66%
Margen Neto	-	6%	-	18%	24%
ROE	-0.2%	0.4%	-0.3%	1.5%	1.0%
ROA	-0.1%	0.2%	-0.2%	0.8%	0.5%
Liquidez					
Liquidez Corriente	0.68	58.94	130.49	0.00	0.225
Capital de Trabajo	-6	1,013	1,029	-17,485	-1,209
Solvencia					
Endeudamiento Patrimonial	1.05	1.15	0.87	0.94	1.02
Patrimonio/Activo	0.49	0.46	0.54	0.52	0.49
Patrimonio/Pasivo	0.95	0.87	1.15	1.07	0.98
Pasivo/Activo	0.51	0.54	0.46	0.48	0.51
Cobertura					
EBITDA/Gastos financieros	-	1.21	-	1.98	2.34
EBITDA/Servicio de deuda	-	-	-	-	1.09

Fuente: Promotora Santa Cecilia, S.A. / Elaboración: PCR