

PCR alza la calificación de PE2+ a PE1- al Segundo Programa de Papeles Comerciales y Tercer Programa de Instrumentos de Corto Plazo – Oferta Pública Los Portales S.A. con perspectiva ‘Estable’

Lima (mayo 27, 2024): PCR decidió alzar las clasificaciones de “PE2+” a “PE1-” al Segundo Programa de Papeles Comerciales y de “PE2+” a “PE1-” al Tercer Programa de Instrumentos de Corto Plazo, con perspectiva “estable”, con información al 31 de diciembre del 2023. Dicha decisión se fundamenta en el registro de ingresos superiores al promedio histórico, los cuales derivan de sus principales líneas de negocio como habilitación urbana y vivienda social. Asimismo, se toma en cuenta las estrategias y el modelo de negocio implementados por la compañía de acuerdo con el desempeño del sector y para una mejor cobertura a sus clientes. Por otro lado, se considera la buena posición de liquidez y adecuada cobertura de sus obligaciones, así como las líneas de financiamiento disponibles que tiene con bancos locales. Finalmente, se pondera el menor resultado bruto y márgenes operativos por el bajo dinamismo de sus operaciones, siguiendo el contexto local.

La principal línea de negocio es *viviendas*, que comprende habilitación urbana y vivienda social, la cual tiene la mayor ponderación de sus ingresos operacionales. En consecuencia, la compañía durante los últimos años ha implementado nuevas estrategias de acuerdo con el desempeño del sector inmobiliario y en búsqueda de llegar a sus clientes según sus necesidades. De esta manera, ha logrado una mayor participación de ventas, cobranzas y atención al público vía plataformas digitales.

A dic-2023, la compañía registró un nivel de ventas de S/ 866.0 MM, ligeramente mayor en 5.5% (+S/ 45.3 MM) respecto a dic-2022, explicado principalmente por un aumento de los ingresos por venta de inmuebles, el cual incrementó en 5.6% (+S/ 39.9 MM), alcanzando los S/ 753.6 MM. Los esfuerzos por parte de la compañía buscan lograr una mejor fuerza de ventas mediante plataformas digitales para la comercialización, cobranza y seguimiento de los servicios a los clientes.

La Deuda Financiera alcanzó un valor de S/ 604.3 MM, mayor en 21.6% respecto a dic-2022. Este incremento se dio principalmente por Bonos Corporativos y Papeles Comerciales por S/ 395.0 MM (65.4% del total); asimismo, se encuentran los préstamos bancarios (33.6%) alcanzando la suma de S/ 202.8 MM, los cuales se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos. El ratio de Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio presentó un incremento en el periodo pasando de 0.5x en dic-2022 a 0.6x en dic-2023. A pesar de ello, la compañía mantiene niveles de endeudamiento en línea a lo históricamente reportado. Así, el ratio de endeudamiento se mantuvo en 1.5x a dic-2023 (dic-2022: 1.5x). Por otro lado, el Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda ajustado se ubicó en 1.5x, (dic-2022: 1.6x), mientras que el ratio EBITDA Ajustado / Gasto financiero + Costo Financiero en costo de ventas fue de 3.9x (dic-2022: 4.3x).

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:

Ines Vidal
Analista financiero
lvidal@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