

PCR retira la clasificación de PE1- al Segundo Programa de Papeles Comerciales y ratifica en PE1- al Tercer Programa de Instrumentos de Corto Plazo – Oferta Pública Los Portales S.A. con perspectiva ‘Estable’

Lima (noviembre 28, 2024): PCR decidió retirar la clasificación de “PE1-” al Segundo Programa de Papeles Comerciales y ratificar en “PE1-” al Tercer Programa de Instrumentos de Corto Plazo, con perspectiva “Estable”, con información no auditada al 30 de setiembre del 2024. Dicha decisión se fundamenta en la importante trayectoria de la compañía en el mercado inmobiliario a nivel local, destacando el adecuado desempeño operativo de manera histórica, los cuales derivan de sus principales líneas de negocio como habilitación urbana y vivienda social. Finalmente, se considera la buena posición de liquidez y la adecuada cobertura de sus obligaciones próximas, así como las líneas de financiamiento disponibles que tiene con bancos locales para mitigar presiones de liquidez inmediatas.

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 set-2024, la compañía registró un nivel de ventas de S/ 470.7 MM (-6.0%; -S/ 30.1 MM interanual), por la contracción de ingresos por venta de inmuebles en 8.3%% (-S/ 34.5 MM), alcanzando los S/ 382.6 MM. No obstante, dado a los esfuerzos por parte de la compañía en mejorar su fuerza de ventas mediante plataformas digitales para la comercialización, cobranza y seguimiento de los servicios a los clientes, se registraron mejores resultados operativos, siendo el EBIT del periodo S/ 112.4 MM (+4.0%, +S/ 4.3 MM), principalmente por menores gastos de ventas y mayores ingreso de dividendos, mientras que el EBITDA Ajustado fue S/ 123.4 MM, superior en 3.0% (+S/ 3.5 MM) interanual, con lo cual, el margen EBITDA Ajustado se ubicó en 26.2% (set-23: 23.9%).

la Deuda Financiera alcanzó un valor de S/ 616.4 MM (+0.6% interanual), principalmente por más emisiones de deuda en mercado de capitales, totalizando los S/ 415.8 MM (67.5% del total); asimismo, se encuentran los préstamos bancarios (32.0%) alcanzando la suma de S/ 197.3 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 0.7x en set-23 a 0.6x en set-24. 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 (set-23: 1.6x). Por otro lado, el Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda ajustado se ubicó en 1.3x, (set-23: 1.5x), mientras que el ratio EBITDA Ajustado / Gasto financiero + Costo Financiero en costo de ventas fue de 3.8x (set-23: 3.6x).

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
ividal@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