

**PCR mantiene la calificación de PE2+ al Segundo Programa de Papeles Comerciales – Oferta Pública Los Portales S.A. con perspectiva ‘Estable’**

**Lima (noviembre 30, 2022):** PCR decidió mantener la clasificación de PE2+ al Segundo Programa de Papeles Comerciales – Oferta Pública Los Portales S.A. con perspectiva ‘Estable’, con información al 30 de septiembre de 2022. Esta decisión se fundamenta en los mayores ingresos registrados a comparación de los niveles prepandemia, aunado con una mejora en los márgenes operativos, a su reducido su nivel de apalancamiento y a los mejores niveles de liquidez y cobertura. Se valora a su vez, la diversificación geográfica de los negocios, y el desarrollo de los canales digitales, así como los resguardos financieros de los programas de deuda.

A sep-22, registró un nivel de ventas de S/ 515.4 MM, mayor en 42.1% respecto a sep-21 (S/ 362.7 MM), lo cual representa un incremento de S/ 152.6 MM, explicado principalmente por un aumento en los ingresos por venta de inmuebles (+S/ 144.3 MM, +49.9%) el cual alcanzó los S/ 436.9 MM, aunado al incremento de los ingresos por financiamiento de venta de inmuebles, el cual se incrementó 12.9% (+S/ 8.8 MM), alcanzando los S/ 77.2 MM. Se destaca que el nivel de ingreso presentado superó los niveles prepandemia (sep-19: S/ 442.0 MM).

A sep-22, el Resultado Operativo Ajustado presentó un incremento de 22.8% (+S/ 28.9 MM), explicado por una mejora en el resultado bruto de la compañía (+S/ 74.8 MM, +44.9%), principalmente por un incremento en mayor medida del nivel de ventas en comparación de los costos de ventas. Adicionalmente los Gastos Administrativos y Gastos de Ventas registraron un crecimiento de 13.1% (+S/ 6.1 MM) y 11.7% (+S/ 5.2 MM) respectivamente, menor al crecimiento de las Ventas. Con ello el EBIT del periodo (sin ajuste) registró un crecimiento del 62.3% interanual (+S/ 55.4 MM). Asimismo, se registró un EBITDA Ajustado del periodo de S/ 163.5 MM, superior en 22.8% a lo registrado en septiembre 2021 (S/ 127.0 MM), mientras que el EBITDA Ajustado 12M se ubicó en S/ 247.6 MM (+37.2%, +S/ 67.1 MM), con lo cual, el margen EBITDA Ajustado 12M se ubicó en 28.9%, menor a lo registrado a septiembre 2021 (38.5%), principalmente debido a que la compañía registra menor crecimiento del EBITDA ajustado 12M (+33.2%) en comparación al incremento del nivel de ventas 12M (+77.1%).

A septiembre 2022, la compañía presentó un ratio de liquidez general de 1.26x, mayor a lo registrado a dic-21 (1.24x), debido principalmente a un mayor incremento de los activos corrientes (+3.3%) en comparación con el incremento de los pasivos corrientes (+1.74%). El incremento del activo corriente se explica por el mayor nivel de existencias registrado a sep-22 (+17.7%, +S/ 73.1 MM) logrando un valor de S/ 485.7 MM, ello a pesar de registrar un menor nivel de cuentas por cobrar comerciales (-S/ 27.4 MM, -18.0%) y otras cuentas por cobrar (-S/ 16.5 MM, -66.2%) producto del menor anticipo otorgado a los proveedores para aseguramiento de las opciones de compra de terrenos, suministros diversos y equipamiento de negocios de estacionamiento. Por el lado del pasivo corriente, el ligero incremento se explica por el aumento de otras cuentas por pagar (+S/ 24.3 MM, +15.2%) principalmente por anticipos de clientes de la división de negocio inmobiliario.

A sep-22, se registró una reducción de 3.6% en la Deuda Financiera, respecto a dic-21, la cual alcanzó un valor de S/ 522.3 MM, registrando menor deuda de corto plazo (-2.7%) y largo plazo (-3.9%). La reducción se explicó por un menor saldo de Bonos Corporativos y Papeles Comerciales (-S/ 4.9 MM, -1.6%), de Préstamos bancarios (-S/ 5.9 MM, -2.7%) y Préstamos de terceros (-S/ 8.7 MM, -69.6%). El ratio de Deuda Financiera sobre Patrimonio presentó una reducción en el periodo pasando de 0.82x en dic-2021 a 0.74x en sep-2022, como resultado del incremento del Patrimonio y la reducción de la Deuda Financiera, continuando con la tendencia decreciente. Por otro lado, el Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda ajustado se ubicó en 1.71x, (dic-21: 1.53x), mientras que el ratio EBITDA Ajustado / Gasto financiero - 12M fue de 6.92x (dic-21: 6.88x). Por su parte, el ratio Deuda Financiera Neta a EBITDA Ajustado – 12M registró una mejora, ubicándose en 1.38x (dic-2021: 1.63x).

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](mailto:psolis@ratingspcr.com)

Daicy Peña

Analista Senior

M [dpena@ratingspcr.com](mailto: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