| | CLASIFICACIÓN | PERSP. |
|---|---|---|
| Solvencia | | |
| 11-03-24 | BBB-py | Estables |
| Bonos | | |
| 11-03-24 | BBB-py | Estables |

# FELLER RATE ASIGNA CALIFICACIóN “BBB-py” A LA SOLVENCIA Y LOS PROGRAMAS DE BONOS DE PROBERIS.

6 NOVIEMBRE 2024 | ASUNCIÓN, PARAGUAY

Feller Rate asignó calificación “BBB-py” a la solvencia y los programas de bonos de Proberis S.A.E. La tendencia de la calificación es “Estable”.

La calificación “BBB-py” asignada a la solvencia y a los programas de bonos de Proberis S.A.E. (Proberis) refleja principalmente su plan estratégico en curso, el que considera la futura operación del primer hotel de la marca Hilton en el Paraguay y el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado Sol City I, los que han conllevado importantes requerimientos de financiamiento con terceros, presionando los resultados e indicadores crediticios de la compañía.

Al respecto, considera la participación en industrias competitivas y sensibles al ciclo económico, lo que sería mitigado, en parte, por el foco del negocio hotelero en el segmento corporativo y el reconocimiento de marca.

Todo lo anterior, reflejado en un perfil de negocios clasificado como “Adecuado” y en una posición financiera clasificada como “Ajustada”.

Proberis está dedicada a inversiones inmobiliarias, actividades de alojamiento en hoteles y la construcción de edificios. Las construcciones las realiza a través de su aliado estratégico, Design Center S.A., entidad con 28 años de experiencia en el rubro, construyendo proyectos de viviendas residenciales, locales comerciales, oficinas corporativas, obras industriales, espacios comunes y hotelería.

Los resultados de la compañía se encuentran influenciados por su plan estratégico en curso. Al respecto, si bien la compañía cuenta con ingresos por venta de departamentos, alquiler y honorarios asociados al desarrollo de proyectos, sus costos operacionales y no operacionales dan cuenta adicionalmente del desarrollo del negocio hotelero e inmobiliario, afectando sus resultados de última línea.

En línea con lo anterior, a diciembre de 2022 y septiembre de 2023 la compañía presentaba ingresos por Gs. 7.901 millones y Gs. 4.362 millones, respectivamente, con márgenes Ebitda del 76,4% y 65,1%, en el orden dado. No obstante, los gastos financieros asociados a la toma de deuda para solventar el plan de inversiones en cartera han impactado las utilidades de cada periodo, resultando en un valor deficitario en 2022 (Gs. -2.519 millones) y alcanzando los Gs. 417 millones a septiembre de 2023.

Las inversiones antes comentadas han sido financiadas principalmente a través de préstamos bancarios hipotecarios y, en menor medida, mediante la colocación de bonos corporativos y aportes de capital (estos últimos utilizados para la adquisición de los terrenos). Esto, ha resultado en que el *stock* de deuda financiera haya presentado una tendencia creciente en los últimos años, pasando desde los Gs. 33.221 millones en el año 2018 hasta los Gs. 65.940 millones a septiembre de 2023.

Por su parte, el capital patrimonial ha presentado una tendencia más volátil, pasando desde los Gs. 8.480 millones en el año 2018 hasta los Gs. 7.770 millones al cierre del año 2021. Posteriormente, el aumento de las reservas de revalúo técnico por la tasación del hotel ha resultado en un relevante incremento del patrimonio, alcanzando los Gs. 114.547 millones y Gs. 114.964 millones a diciembre de 2022 y septiembre de 2023, respectivamente. De esta manera, si bien el endeudamiento financiero pasó desde las 3,9 veces hasta las 8,1 veces a diciembre de 2021, disminuyó hasta las 0,5 veces a diciembre de 2022 (0,6 veces a septiembre de 2023).

En términos de indicadores de cobertura, estos se encuentran afectados por el mayor nivel de deuda financiera y por una capacidad de generación de Ebitda que aún no refleja la participación de la compañía en el sector hotelero. Esto, reflejado en una razón

de deuda financiera neta sobre Ebitda y una cobertura sobre gastos financieros de 17,2 veces y 2,6 veces, en el orden respectivo, a septiembre de 2023.

A septiembre de 2023, la compañía contaba con una liquidez calificada como "Insuficiente" por Feller Rate. Ello, en consideración a su actual plan de inversiones, el que ha resultado en inversiones que aún no se reflejan en su capacidad de generación de fondos, debiendo ser sustentadas principalmente a través de préstamos bancarios y en menor medida por bonos corporativos y aportes de capital.

## TENDENCIA: ESTABLE

ESENARIO BASE: La tendencia asignada responde a la expectativa del buen desarrollo de las inversiones en curso (hotel Hilton Garden Inn y proyecto Sol City I), junto con una mayor capacidad de generación de flujos debido a la realización de estas inversiones y la maduración del hotel, lo que resultaría en una mejoría de los principales indicadores crediticios en el corto y mediano plazo.

ESCENARIO DE ALZA: Se podría gatillar ante un mejoramiento del perfil financiero por sobre lo esperado en el escenario base.

ESCENARIO DE BAJA: Podría gatillarse como consecuencia de políticas financieras más agresivas o un deterioro en las condiciones de mercado por sobre lo presupuestado en el escenario base, resultando en un deterioro estructural de los principales indicadores de solvencia.

Contacto: Nicolás González - Tel. 56 2 2757 0400

Las calificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión Nacional de Valores o al Banco Central del Paraguay, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la calificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad