	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
18-08-25	BBB-py	Estables
31-03-25	BBB-py	Estables
Bonos		
18-08-25	BBB-py	Estables
31-03-25	BBB-py	Estables

FELLER RATE CALIFICA EN "BBB-py" LOS NUEVOS PROGRAMAS DE BONOS DE PROBERIS. LA TENDENCIA DE LA CALIFICACIóN ES "ESTABLE".

15 OCTUBRE 2025 | ASUNCIÓN, PARAGUAY

Feller Rate asignó calificación "BBB-py" a los nuevos 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 refleja un perfil de negocios "Adecuado" y una posición financiera "Ajustada".

El perfil de negocio "Adecuado" de la compañía refleja su participación en industrias altamente competitivas, sensibles al ciclo y a otros riesgos inherentes a las industrias de desarrollo inmobiliario, hotelera y agrícola. A su vez, incorpora su reciente mayor grado de diversificación, considerando el inicio de operación de las actividades agroindustriales y las ligadas al hotel Hilton Garden Inn Asunción Aviadores del Chaco, bajo una marca con un relevante posicionamiento a nivel global.

La "Ajustada" posición financiera de la entidad se explica, principalmente, por el plan estratégico implementado en los últimos años, el que ha significado relevantes requerimientos de financiamiento externo, presionando los principales indicadores financieros y de liquidez, a la espera de la rentabilización de las inversiones recientemente realizadas.

Al primer semestre de 2025, la compañía mantuvo la tendencia favorable evidenciada en los ingresos de operación, alcanzando los Gs.7.152 millones, un 93,5% por sobre lo presentado a junio de 2024 (Gs.3.696 millones). Dicho incremento, se explica fundamentalmente por el comienzo de la operación del Hilton Garden Inn Asunción Aviadores del Chaco y la explotación de agronegocios, segmentos que alcanzaron ingresos por Gs.1.037 millones y Gs.1.994 millones, respectivamente.

La estructura de costos y gastos operacionales refleja, de igual forma, nuevas partidas asociadas a las explotaciones antes no percibidas y un aumento en gastos administrativos. Para el mismo periodo, los costos y gastos operacionales alcanzaron cerca de Gs.4.769 millones, casi 2,5 veces mayor a lo expuesto en junio de 2024 (Gs.1.367 millones), lo que se explica principalmente por nuevos costos operativos asociados a la venta de Soja y a la operación de la franquicia hotelera.

En consecuencia, la generación de Ebitda de la entidad para el primer semestre de 2025 alcanzó los Gs.2.383 millones, monto un 2,3% por sobre lo registrado a igual periodo del año anterior, resultando en un margen Ebitda de 33,3% (63% a junio de 2024). Ello incorpora presiones transitorias debido a una menor dilución de costos en comparación a los ingresos, en el caso del segmento hotelero.

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. Debido a lo anterior, el *stock* de deuda financiera ha presentado una tendencia creciente en los últimos años, alcanzando los Gs.85.862 millones a junio de 2025.

Por su parte, el capital patrimonial, exhibió una tendencia más volátil, lo que, sumado al aumento de las reservas de revalúo técnico por la tasación del hotel, resultó en un relevante incremento del patrimonio, alcanzando los Gs.114.547 millones a diciembre de 2022, y manteniéndose en un monto relativamente similar en los periodos siguientes (Gs.115.452 millones a junio de 2025).

En términos de indicadores de cobertura, estos se encuentran afectados por el mayor nivel de deuda financiera y una capacidad de generación de Ebitda que aún no refleja

por completo la rentabilización de los nuevos negocios. Esto resultó en una razón de deuda financiera neta sobre Ebitda y una cobertura sobre gastos financieros de 11,0 veces y 1,5 veces, en el orden respectivo, a junio de 2025 (10,1 veces y 1,5 veces, respectivamente, a diciembre de 2024).

Actualmente, la compañía se encuentra en proceso de inscripción de dos nuevos programas de bonos, los cuales recaudarían fondos por hasta US$1,5 millones y Gs.15.000 millones, respectivamente. Estos serían destinados a inversión agrícola, desarrollo y construcción del proyecto Sol City 1, reestructuración de deudas y al financiamiento de capital operativo.

TENDENCIA: ESTABLE

ESENARIO BASE: Considera la rentabilización de las inversiones recientemente realizadas, el término del desarrollo del proyecto Sol City I y la realización de los proyectos en cartera, lo que supondría un fortalecimiento de la capacidad de generación de fondos y permitiría la mantención de índices crediticios en rangos en línea con la calificación asignada.

ESCENARIO DE ALZA: Se podría gatillar como consecuencia de la rentabilización del plan de inversiones de Proberis, lo que permitiría una mejora de la posición financiera en el mediano plazo.

ESCENARIO DE BAJA: Podría darse 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