

CONSTRUCTORA PROHABIT E INMOBILIARIA S.A.C.

Constructora

Informe de Clasificación

Rating	Actual*	Anterior
Fortaleza Financiera	B+	-

*Información al 31 de diciembre de 2023.

*Aprobado en comité de 31/07/2024.

Perspectiva	<i>Estable</i>	-
--------------------	----------------	---

Definición

"**B:** La empresa presenta una buena estructura económica – financiera superior al promedio del sector al que pertenece y posee una alta capacidad en el cumplimiento de obligaciones (en plazos y condiciones pactadas). Existe una baja probabilidad de que cambios o modificaciones en el entorno económico, en el sector de actividades en que se desempeña y en su desarrollo interno puedan alterar su solvencia y sostenibilidad."

Fundamento

El Comité de Clasificación de JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgo S.A. (en adelante, JCR LATAM) otorga la categoría "B+" con Perspectiva "Estable" a la Fortaleza Financiera de la **Constructora Prohabit e Inmobiliaria S.A.C. (en adelante, la "Empresa")**. A continuación, detallamos los fundamentos más relevantes de la clasificación:

- **Experiencia en el rubro:** La Empresa fue constituida en el 2006 en la Ciudad de Juliaca - Puno y cuenta con delegaciones distribuidas por todo el país para el desarrollo de su cartera de obras y la búsqueda de nuevos negocios. Para el desarrollo y construcción de los proyectos cuenta con la suficiente experiencia en el rubro en otros proyectos similares, lo cual garantiza llevar a cabo con éxito dichas actividades de desarrollo y construcción de los Proyectos.
- **Plan Estratégico de la Empresa y controles:** Durante estos años, la Empresa ha transitado por distintas etapas, creciendo en los últimos años, sin alguna planificación, procesos y políticas establecidas. Es en este contexto que la Empresa se encuentra en proceso reestructuración a través del desarrollo del Plan Estratégico para los años 2024-2028, en el cual se enfatizó 3 objetivos estratégicos generales que se concentran en: i) Posicionamiento de la marca dentro del sector inmobiliario y de construcción a nivel nacional; ii) Crecimiento sostenible de manera sostenible, basándose en un gobierno corporativo con metodologías de trabajo eficientes e innovadoras y iii) Satisfacción del cliente, que serán medidos a través de 7 objetivos específicos. Por lo cual se requiere implementar y difundir el Plan Estratégico de forma inmediata de tal forma que pueda lograr los objetivos estratégicos definidos en el Plan: Incrementar el volumen de venta, Alcanzar un retorno sobre el capital invertido, incrementar la satisfacción al cliente y mejorar el clima laboral. Se precisa que la Empresa deberá de realizar seguimiento a cada uno de los indicadores trazados en su Plan Estratégico.
- **Proyectos en ejecución y desarrollo de nuevos mercados.** Los Proyectos en ejecución son: i) Residencial Perlas del Altiplano Ampliación, ii) Condominio Residencial Los Álamos y iii) Residencial Moravia. Dichos proyectos son viviendas unifamiliares, ubicados en Juliaca – Puno. Asimismo, se ha determinado su grado de inversión, así como sus principales egresos, plazos de construcción, venta, entre otros. No obstante, no se pudo contar con indicadores elaborados respecto a la VAN, TIR, entre otros a base de flujos, así como análisis de sensibilidad. Por otro lado, la Empresa tiene programado obras de conjuntos habitacionales para los siguientes años: Residencial Torres de Anta (Cusco), Residencial Villa Paisajista (Arequipa) y Residencial Sierra Morena (Juliaca).
- **Financiamiento de los Proyectos.** Tanto en la fase de desarrollo como en la fase de construcción, la Empresa se encuentra en la búsqueda de financiamiento, ya sea a través de inversión propia, préstamos bancarios y/o de cualquier entidad financiera, inversiones externas o del propio estado a través de los bonos que correspondan (techo propio y mi vivienda), según el producto que se ejecute.
- **Resultados de los Indicadores financieros.** A dic-23, los Activos ascendieron a PEN 38.40MM (PEN 28.31MM a dic-22), conformado principalmente por los inventarios (proyectos en ejecución); el nivel de Pasivos ascendió a PEN 26.08MM (PEN 17.57MM a dic-22), constituido principalmente por ventas diferidas, originado por la acumulación de pagos realizados por los clientes por la compra de inmuebles, que se encuentran en proceso de construcción, cuentas por pagar diversas, producto de préstamos recibidos y las obligaciones financieras por el leasing de maquinarias. El nivel de Ingresos por ventas ascendió a PEN 16.69MM (PEN 16.62MM a dic-22), producto principalmente de las ventas de unidades inmobiliarias del Proyecto Residencial Perlas del Altiplano-Ampliación. El resultado neto registró resultado positivo de PEN 2.45MM (PEN 2.30MM) con un Margen Neto de 14.7% (13.9% a dic-22), con indicadores de rentabilidad positivos (ROA de 6.4% y ROE de 19.9%). Respecto del manejo del fondeo, se realizó principalmente con recursos de terceros, siendo la principal fuente de fondeo de la Empresa con 67.9%. Para analizar los niveles de respaldo o solvencia, se ha optado por el indicador de endeudamiento patrimonial (pasivo respecto al patrimonio), a dic-23 fue de 2.12x veces (2.60x a dic-21 y 1.63x a dic-22), mostrando un moderado endeudamiento patrimonial, en el periodo de análisis.

Analistas

Jhasmin Roque Mezarina
 jroquemezarina@jcrlatam.com
 Sasha Cuéllar Tello
 sashacuellar@jcrlatam.com
 +51 905 4070

- **Implementación del Control Interno, Buen Gobierno Corporativo y Gestión de Riesgos.** Respecto al Control Interno, la Empresa es consciente de los principales riesgos relacionados al segmento del negocio de acuerdo con su tamaño y complejidad, por lo que se ha implementado una Política de Auditoría interna, que deberá establecer los principios y lineamientos generales para contar con un área de Auditoría Interna que fomente los procedimientos de la Empresa, las actividades de control y monitoreo, los resultados alcanzados y proponer las medidas correctivas y/o de remediación necesarias. La Empresa deberá contar con normativa interna, que permita mantener un marco de Gobierno Corporativo conforme a su naturaleza. Por lo que, a jun-24, posterior a la fecha de corte del presente informe, se inició la implementación de un plan de acción para la adopción de mejoras, plasmados en el Código de Buen Gobierno Corporativo. Por otro lado, La Empresa no evidenció contar con normativa interna apropiada para la implementación del Sistema de Gestión Integral de Riesgos, los cuales podrían generar la carencia de implementación de seguimiento y control a los riesgos que pueda estar expuesto en el desarrollo de sus actividades económicas. No obstante, en el 2024 la Empresa se encuentra en proceso de reestructuración a través del desarrollo e implementación del Plan Estratégico que permitirá abordar estos temas.
- Se precisa que la clasificación y perspectiva propuesta está supeditada al cumplimiento y cronograma de los proyectos de la Empresa, y a la sostenibilidad de sus indicadores financieros. JCR LATAM estará en vigilancia en relación con los posibles impactos que afecten la solvencia, liquidez, entre otros aspectos. En caso de concretarse los escenarios, JCR LATAM revisará la clasificación.

Factores que pueden modificar el Rating Asignado

Los factores que pueden incidir positivamente en la clasificación:

- Política del gobierno que promueva el desarrollo del sector construcción e inmobiliario tanto del lado de la oferta como de la demanda.
- Materialización de acciones y resultados contemplados en el Plan Estratégico de la Empresa. Así como la implementación de informes de evaluación de BGC, SCI y GIR.
- Proyectos inmobiliarios con buenos indicadores. Así como el crecimiento del nivel de producción de inmuebles y demanda, asociada a un menor costo; obteniendo mayor generación de flujos de efectivo operativos.
- Mejora sostenida en los indicadores financieros.

Los factores que pueden incidir negativamente en la clasificación:

- Demora en el cronograma de ejecución de los proyectos por factores externos y/o internos, incrementándose los costos y gastos.
- Modificaciones en política económica que originen cambios en temas tributarios que afecten al sector construcción e inmobiliario.
- Incumplimiento de los informes de evaluación de BGC, SCI y GIR. Así como la falta de creación de sus políticas y manuales de la Empresa.
- Deterioro en los indicadores financieros (solvencia, rentabilidad, nivel de apalancamiento y ratios de cobertura).

Limitaciones Potenciales y Encontradas

- Es importante mencionar que, cualquier impacto futuro interno, así como, el impacto en el comportamiento del mercado internacional podría afectar las proyecciones y cualquier otra información relevante proporcionada por la Constructora Prohabit e Inmobiliaria. En este sentido, esta condición afectará la posibilidad de que se generen repercusiones no conocidas en los clientes, grupos de interés (directas como indirectas) o decisiones futuras que pudiera adoptar la Empresa. El impacto total no puede evaluarse cualitativa ni cuantitativamente en este momento, por lo tanto, la Clasificadora cumplirá con la debida vigilancia, se enfatiza que se deberá considerar las limitaciones de la información en un escenario volátil y de incertidumbre.
- No se pudo contar con el Flujos de Caja Operativo de la Empresa y sus supuestos.
- Respecto a los Proyectos en ejecución de la Empresa, no se pudo contar con indicadores elaborados respecto a la VAN, TIR, entre otros a base de flujos, así como análisis de sensibilidad.

Riesgo Macroeconómico

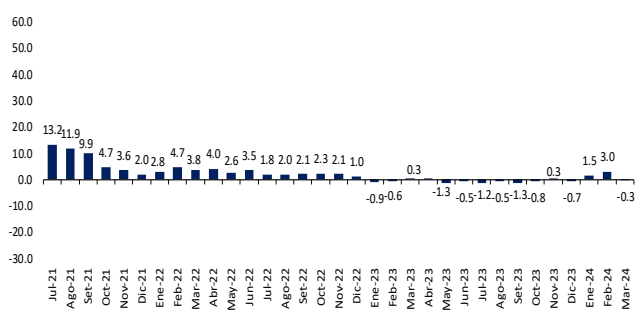
Escenario Internacional

El Fondo Monetario Internacional (FMI) comunicó que el crecimiento económico global para el 2024 será de 3.2%, coincidiendo con el registrado en 2023, con un crecimiento sostenido a 3.2% en 2025. Estas perspectivas se deben al crecimiento resiliente de la economía mundial, pese a las considerables subidas de las tasas de interés de los bancos centrales en aras de la estabilidad de precios. Según el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), se espera un crecimiento mundial de 2.8% en el 2024 y de 3.1% en el 2025. Para América Latina y el Caribe, el FMI proyecta un crecimiento de la actividad económica de 2.0% en 2024, 2.5% en 2025. A diferencia del BCRP que estima un aumento de 1.5% para el 2024, pero coinciden con la proyección de 2.5% para el 2025.

Actividad Económica

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), a marzo del 2024, la economía peruana registró una disminución de la producción nacional de -0.28% (vs. 0.22% a dic-22), debido a los 02 días menos de actividad productiva dado que Semana Santa se calendarizó el 28 y 29 de marzo de 2024, mientras que en el 2023 fueron los días 06 y 07 de abril, que incidieron principalmente en los sectores de Manufactura y Construcción. Los sectores que tuvieron mayor influencia positiva en el crecimiento económico en marzo del 2024 fueron Alojamiento y Restaurantes (+5.62%), Administración Pública (+3.86%), Servicios Prestados a Empresas (+3.54%) y Otros Servicios (+3.09). Con influencia negativa sobre el crecimiento económico se encuentra la Pesca (-32.48%), Manufactura (-9.63%), Financiero y Seguros (-5.22%) y Construcción (-2.48%) con respecto a marzo del 2023. El BCRP estima que el crecimiento económico peruano del 2024 alcance el 3.0%, con un aumento esperado de 3.6 pp. con respecto a lo registrado en 2023 y para el 2025 se mantenga en 3.0%, en base a que el consumo privado acelere su crecimiento y que la inversión privada se recupere.

Producto Bruto Interno (Var. % interanual)

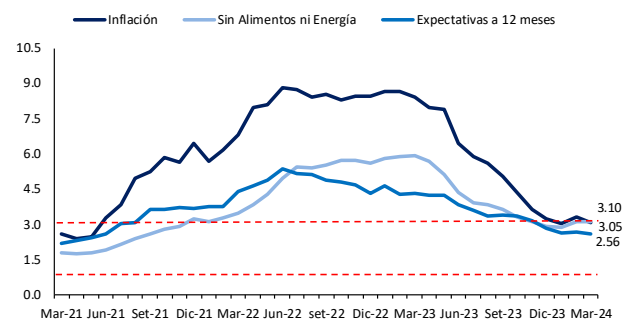


Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

Inflación

A marzo del 2023, la inflación interanual se ubicó en 3.05% y se ubicó fuera del rango meta establecido por el BCRP (entre 1% y 3%) por trigésimo cuarto mes consecutivo. De la misma forma, la inflación sin alimentos y energía fue de 3.10%; sin embargo, las expectativas a 12 meses fueron de 2.56%. El BCRP espera que la inflación interanual converja al rango meta en el segundo trimestre del 2024 con los supuestos que los efectos temporales sobre la inflación se disipen, las expectativas de inflación continúen en el rango meta y las condiciones financieras se mantengan ligeramente restrictivas.

Inflación anual acumulada entre 2021 y mar-24 (en %)



Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

Mercados Financieros

El BCRP establece la tasa de interés de referencia a 6.25% a marzo del 2024 (vs. 7.75% mar-23). Esta dinámica bajista se debe a la reducción de la tasa de inflación a pesar de que se situó por encima del rango meta de inflación del BCRP, la reducción de choques de oferta y atenuación del efecto de los precios internacionales. De la misma forma que la disminución de tasa mencionado, la tasa de interés de los Certificados de Depósito del BCRP de 1 a 3 meses ha seguido el comportamiento negativo y alcanzó el 6.20% a marzo del 2024 (vs. 7.70% a mar-23). Con respecto al rendimiento del bono del Gobierno peruano en PEN a 10 años, se ha contraído, registrando 7.00% a marzo del 2024 (vs. 7.70% mar-23), con oscilación hasta 7.70% en los 12 meses previos. Cabe mencionar que este rendimiento tuvo una dinámica decreciente durante el año 2023.

Riesgo Político

Entre el 2018 y el primer trimestre del 2024, el Perú ha tenido 6 presidentes en un contexto de constante desorden político. A marzo del 2024, el Perú tiene un gobierno de transición, liderado por la primera vicepresidenta, después del fallido autogolpe del expresidente Castillo. Este gobierno ha atravesado numerosas protestas sociales por la inconformidad y desaprobación de la presidenta y el Congreso. Una de las consecuencias fueron los enfrentamientos entre manifestantes y fuerzas del orden con decenas de muertos y heridos. Otra consecuencia es el deterioro de las expectativas empresariales y la inversión privada. Se menciona que la desaprobación de la presidenta fue

86.0% y del Congreso fue 92.0% en marzo del 2024, según encuesta IEP.

Riesgo de la Industria

De acuerdo al último Informe Económico de Construcción (IEC 76), sostiene que el sector construcción habría experimentado un crecimiento de (+3.8%) en el 1er trimestre del 2024, de acuerdo con la estimación preliminar efectuada por CAPECO, como consecuencia de un importante aumento en el avance de obra pública (+16.2%) y a pesar de una leve contracción en el consumo de cemento (-0.1%), no obstante, la debilidad institucional podría afectar las inversiones en el 2024.

El principal factor de la caída del sector construcción en el 2023, fue el menor consumo interno de cemento, afectado por la caída de la autoconstrucción. Si bien el consumo de cemento se redujo por protestas sociales y el ciclón Yaku durante el primer cuatrimestre del 2023, el consumo de este insumo no pudo recuperarse del todo en los meses siguientes. A esto se sumó el deterioro de la capacidad de gasto de la población, afectada tanto por la menor creación de empleo formal privado, así como por los shocks de oferta que impulsaron la inflación. A ello se suma el escaso dinamismo en la demanda de cemento para el desarrollo de proyectos privados, siguiendo la tendencia de la inversión privada. El desempeño de las operaciones de la actividad constructora se contrajo en 5.2% durante el sexto bimestre del 2023, respecto al mismo periodo del año anterior. Los constructores de infraestructura experimentaron un decrecimiento de sus actividades en 3.2%, profundizando la perspectiva de disminución declarada previamente (-1.6%). Los motivos principales por lo que se produjo este descenso son el bajo nivel de la inversión y de pagos, y la culminación de obras. En tanto que la performance de las empresas inmobiliarias cayó en 8.3%, intensificando la retracción estimada en el bimestre anterior (-4.3%). Los entrevistados de este segmento mencionaron que la reducción en las operaciones se debió fundamentalmente a las altas tasas de interés de los créditos hipotecarios, el efecto generado por la crisis económica y política, y el aumento de requisitos en las evaluaciones bancarias.

Para el 2024, hay un buen escenario para el sector. Las expectativas sobre el sector consideran las previsiones del Banco Central de Reserva (BCR) que estiman un crecimiento de 7.8% para la inversión minera y la meta establecida por Agencia de Promoción de la Inversión Privada (ProInversión) de adjudicar este año proyectos de Asociaciones Público-Privadas (APP) por 8 mil MM de dólares. Además, se observa una recuperación en el desarrollo de proyectos habitacionales no sociales. En este caso se habría observado un crecimiento de 20% en la colocación de créditos hipotecarios. Esto nos hace prever que hay tres factores, con componente de inversión privada, que contribuirán con el mejor

desempeño del sector construcción para el presente ejercicio.

Es importante indicar que las compañías de la construcción sostuvieron que la ineficiencia estatal (gobierno nacional, regionales y municipales) sería el principal factor de riesgo para la marcha del sector, seguido de otros eventos como la continuación del alza de precios de los materiales de construcción, la subida del costo de los créditos a empresas del sector construcción, la contracción de la construcción en el 2024 por los desastres naturales y la reactivación de la convulsión social.

Por lo que, las expectativas de los empresarios de la construcción entrevistados para el IEC, reflejan un optimismo moderado. Proyectan una subida de 3.9% en su nivel de operaciones al 2024. Dentro de los tres segmentos del sector, los constructores de infraestructura son los que esperan un desempeño más favorable al final de este año (+4.8%), mientras que los promotores inmobiliarios auguran un crecimiento relativamente menor (+ 3.1%) de sus operaciones. Aunque, para el ejecutivo de CAPECO, de cumplirse esta proyección de las empresas de la construcción, no se revertiría completamente la drástica contracción de 7.9% que afectó al sector en el 2023, debe indicarse que la tasa de crecimiento esperada por los empresarios para sus operaciones al 2024 es más alta que las estimadas para el PBI construcción por el Banco Central de Reserva (+3.2%) y por las consultoras económicas independientes (entre 0% y 4%, promediando 2.6%).

La drástica caída de la colocación de créditos dentro de los programas de vivienda social se atribuye a la demora en tomar decisiones relevantes de política habitacional. Por lo que, CAPECO plantea medidas urgentes para recuperación del sector inmobiliario: i) Otorgar 160 millones de soles adicionales para el BBP. Ello permitiría incrementar en 34.4% la colocación de créditos Mivivienda y alcanzar la meta de promover cerca de 58 mil viviendas sociales – considerando tanto Mivivienda como Techo Propio, ii) Hace falta de actualización de los precios máximos de las viviendas financiadas por créditos del Fondo Mivivienda y los valores de los bonos del Buen Pagador y del Bono de Familiar Habitante crea un desajuste en el mercado, iii) Los conflictos con algunas municipalidades que se resisten a permitir la construcción de proyectos de vivienda de interés social agravan la situación. Estas decisiones arbitrarias limitan la oferta de vivienda asequible en áreas donde la demanda es alta, lo que contribuye a la escasez de vivienda y al aumento de los precios.

Para abordar estos desafíos, según comentarios de Valdivia, director ejecutivo de CAPECO, el Ministerio de Vivienda debe fortalecer su rol como ente rector en vivienda y desarrollo urbano. Esto implica establecer mecanismos para hacer cumplir las políticas nacionales,

como la creación de un Comité Técnico de Alto Nivel y otorgarle poderes vinculantes. Además, es crucial establecer incentivos para que las municipalidades promuevan la vivienda social y se adhieran a las políticas nacionales. En última instancia, se deben implementar requisitos estrictos en los programas de inversión municipal para garantizar que se priorice la construcción de viviendas asequibles y se evite el desvío de recursos hacia proyectos no prioritarios.

Por su parte, los promotores inmobiliarios, mencionaron que el crecimiento en las operaciones se daría fundamentalmente por la reducción de las tasas de interés de los créditos hipotecarios y la ampliación de la oferta de viviendas. Las ventas de viviendas en Lima Top y en el segmento Mivivienda son las que presentaron una menor contracción el año pasado, lo que demuestra que si se resuelven los problemas administrativos que afectan a la actividad inmobiliaria, ésta se encontraría en escenario positivo. En efecto, existe una demanda insatisfecha de 25 mil unidades anuales en el rango de Mivivienda en Lima Metropolitana, de acuerdo la PME CAPECO, mientras que las ventas actuales en este segmento apenas llegan a 8 mil por año.

Por otro lado, la oferta de vivienda para la Adquisición de Vivienda Nueva a través de Techo Propio, es prácticamente inexistente en Lima, a pesar de una demanda efectiva de casi 45 mil viviendas anuales. Para impulsar el desarrollo de proyectos masivos en este segmento del mercado y atender la demanda efectiva de vivienda que supera las 72 mil viviendas anuales, es necesario impulsar una mayor disponibilidad de suelo urbano y servicios públicos, destacándose la necesidad de poner en el mercado grandes áreas de terreno disponibles.

Riesgo de la Empresa

Perfil

Constructora Prohabit e Inmobiliaria S.A.C. (en adelante, “La Empresa”) es una empresa constituida el 07 de febrero de 2006 en la Partida Electrónica N°11046248 del Registro Mercantil – Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Juliaca.

Por decisión del titular de fecha 31 de marzo del 2009 se decidió transformar Constructora Prohabit e Inmobiliaria E.I.R.L. a una sociedad anónima cerrada con la denominación de Constructora Prohabit e Inmobiliaria S.A.C.

La Empresa, tiene como actividad comercial, dedicarse a la promoción, producción y comercialización de unidades inmobiliarias, dirigidas al nivel socioeconómico A, B, Y C. A la fecha ha desarrollado proyectos inmobiliarios en la ciudad de Juliaca – Puno, en la que actualmente concentra el total de sus operaciones, donde a la fecha del presente informe, cuenta con 3 proyectos en ejecución.

En Junta General de Accionistas del 27 de febrero de 2024, se aprobó por unanimidad realizar la transferencia de acciones por compra venta de 3,424 acciones a favor de Marcia Angélica Franco Huilcapaz. Como consecuencia de la transferencia de acciones acordado, la nueva composición es la siguiente: Carmen Luz Castro Bernal, titular de 1,588,976 acciones íntegramente suscritas y totalmente pagadas, equivalentes al 99.78% del capital social y Marcia Angélica Franco Huilcapaz, titular de 3,424 acciones equivalentes al 0.22% del capital social.

Estructura accionaria

A dic-23, el capital social autorizado comprende PEN 1.59MM que equivalen al 100% acciones comunes, íntegramente suscritas y pagadas a un valor nominal de PEN 1.00 cada una, respectivamente y está constituido por los aportes de los accionistas. La composición accionaria está compuesta por Carmen Luz Castro Bernal (99.78%), y Marcia Angélica Frisancho Huilcapaz con el 0.22%.

Órganos Societario

La plana gerencial de la empresa se encuentra liderada por un equipo de profesionales calificado, con experiencia en el desarrollo de este tipo de proyectos en el negocio. En ese contexto, la Plana Gerencial está compuesto de la siguiente manera:

Accionistas y Miembros de la Plana Gerencial

Accionista	Participación (%)
Castro Bernal, Carmen Luz	99.78
Frisancho Huilcapaz, Marcia Angelica	0.22
Plana Gerencial	Cargo
Bernardo Mendoza, Katherine Steicy	Gerente General
Itusaca Sullo, Ruth Eva	Sub-Gerente / Jefe Financiero
Castro Bernal, Carmen Luz	Administradora General
Mendoza Castro, Vimar Ernesto Ludwig	Jefe Comercial
Pilco Borda, Manuel	Jefe de la Oficina Legal
Barreda Valderrana, Mariela Ibeth Adelaida	Jefe Administrativo
Mendoza Altamirano, Marco Antonio	Jefe de Ingeniería

Fuente: Constructora Prohabit e Inmobiliaria / Elaboración: JCR LATAM

Plan estratégico

Durante estos años, la Empresa ha transitado por distintas etapas, creciendo en los últimos años, sin alguna planificación, procesos y políticas establecidas. Es en este contexto que la Empresa se encuentra en proceso reestructuración a través del desarrollo del Plan Estratégico para los años 2024-2028, por lo que, de acuerdo al requerimiento de la Gerencia General, se implementó en may-24, con el objetivo de diseñar, implementar y controlar los objetivos, las estrategias e iniciativas que permitan mejorar el desempeño de la empresa, identificando y aprovechando las oportunidades del mercado con mejores posibilidades de éxito.

La Empresa tiene como lema de misión: Promover y desarrollar proyectos inmobiliarios integrales y servicios de construcción de alta calidad, con un grupo de profesionales altamente calificados, que satisfagan las

necesidades y expectativas de sus clientes, brindando experiencia de calidad. Su visión es al 2028 es ser la empresa líder a nivel nacional, en el desarrollo de proyectos inmobiliarios y servicios de construcción civil; reconocida por su innovación, calidad y compromiso con la satisfacción del cliente, contribuyendo con el desarrollo de sus colaboradores y el crecimiento económico y social del país.

De acuerdo con el Plan Estratégico 2024-2028 de la Empresa, se enfatiza 3 objetivos estratégicos generales que se concentran en: i) Posicionamiento de la marca dentro del sector inmobiliario y de construcción a nivel nacional; ii) Crecimiento sostenible de manera sostenible, basándose en un gobierno corporativo con metodologías de trabajo eficientes e innovadoras y iii) Satisfacción del cliente, que serán medidos a través de 7 objetivos específicos.

Por otro lado, se tiene como estrategia corporativa, i) Alianzas estratégicas con proveedores (compras masivas); Desarrollo de la Habilitación Urbana en los proyectos (Agua - 24 horas y desagüe); Desarrollo de nuevo producto (Edificios – Departamentos). Así como también, la Empresa pondrá mayor énfasis a la: i) Penetración de mercado (Cuidad de Juliaca); ii) Desarrollo de nuevos mercados (Otras ciudades como Cuzco y Arequipa); iii) Desarrollo de un sistema consolidado de trabajo (Gestión de calidad gestión de la comunicación, planeación estratégica); iv) Fortalecimiento de la estructura financiera (Gestión eficiente de liquidez, financiamiento, inventarios y gastos operativos). Por lo cual se requiere implementar y difundir el Plan Estratégico de forma inmediata de tal forma que pueda lograr los objetivos estratégicos definidos en el plan: Incrementar el volumen de venta, Alcanzar un retorno sobre el capital invertido, incrementar la satisfacción al cliente y mejorar el clima laboral. Se precisa que la Empresa deberá de realizar seguimiento a cada uno de los indicadores trazados en su Plan Estratégico.

Buen Gobierno Corporativo

Compromiso con el Gobierno Corporativo

El escenario del Buen Gobierno Corporativo (BGC) consta de la medición y corrección del desempeño, a fin de garantizar que se cumplan las principales normas para el gobierno de la empresa, orientadas a garantizar la transparencia en su funcionamiento y también la idónea actuación de sus órganos de gobierno.

La Empresa como parte del proceso de reestructuración de la Empresa, está comprometida con la adopción de las mejores prácticas de Buen Gobierno Corporativo, protegiendo los derechos de los inversionistas y otros grupos de interés. Para lo cual, la Empresa debe contar con normativa interna, que permita mantener un marco de Gobierno Corporativo conforme a su naturaleza. Por lo que, a jun-24, posterior a la fecha de corte del presente

informe, se inició la implementación de un plan de acción para la adopción de mejoras de acuerdo a ciertos criterios de priorización establecidos, plasmados en el Código de Buen Gobierno Corporativo. Así como el Estatuto, creación del Manual de Organización y Funciones, Reglamento de la Junta General de Accionistas, las mismas que tuvieron fecha de implementación ene-24.

La Empresa deberá realizar el seguimiento, monitoreo, evaluación y retroalimentación de sus prácticas de BGC a través de sus máximas instancias u órganos, los cuales serán evidenciados en una calificación.

Por otro lado, la Empresa no cuenta con un Código de Conducta, Reglamento de elecciones, Reglamento de idoneidad técnica de sus principales funcionarios, evaluación de desempeño a Gerencia y principales funcionarios, política de conflicto de intereses, entre otros, sin embargo, se pudo constatar la formación profesional de los principales funcionarios de la Empresa.

Correspondencia con los Accionistas y Grupos de Interés

La Empresa posee un Reglamento de la Junta General de Accionistas; no obstante, está rige por lo normado en el estatuto. Las diferencias entre accionistas y la administración, o entre éstos y la sociedad, o entre accionistas, se resolverán mediante las condiciones establecidas en el Estatuto.

En este sentido, la Empresa reconoce en su actuación un trato igualitario hacia los accionistas de la misma clase, promueve únicamente la existencia de clases de acciones con derecho a voto, salvo cuando por circunstancias particulares sea necesario emitir acciones sin derecho a voto conforme a ley, políticas de información y comunicación a los accionistas; entre otros derechos. En temas de convocatorias de juntas generales, se contará con la trazabilidad necesaria para la transparencia de la información, asegurando así el respeto al principio de la equidad en el trato de los accionistas.

Transparencia Financiera y Revelación de Información

La Empresa no cuenta con documentos formales de una política de información; no obstante, el estatuto de la Empresa señala como derecho de los accionistas solicitar cualquier información financiera y no financiera que afecten sus intereses. Por otro lado, la información financiera del ejercicio anual se preparará de acuerdo con los principios de contabilidad y NIIF, generalmente aceptados en el Perú, sin perjuicio de la revelación de información exigida por las normas legales. En el 2024, se realizó Auditoría Externa a los Estados Financieros de la Empresa para el ejercicio 2023, considerando un componente necesario para el Código de Buen Gobierno Corporativo.

En cualquier caso, la revelación de información no debe poner en peligro la posición competitiva de la empresa ni ser susceptible de afectar el normal desarrollo de las actividades de la misma. Se deberá cumplir con los estándares de información, respecto a la calidad y

contenido de la información pública fundamentalmente financiera. En la web deberá registrarse información relacionada con los órganos de gobierno, organigrama, los proyectos, políticas de privacidad, memoria anual, así como, un sistema de atención de requerimientos y reclamos, entre otros.

Información Institucional

Las operaciones y segmento del negocio que desarrolla la Empresa deben ser revelados en la web, así como otros tipos de información de utilidad para los grupos de interés. En la página web, se deberá encontrar los proyectos en ejecución con los que cuenta la Empresa. La empresa adoptará y divulgará adecuadamente una política de dividendos, incluyendo los criterios utilizados para su determinación, tales como plazos y porcentajes estimados de distribución. En tanto, la Empresa implementó la “Evaluación del cumplimiento de los Principios del Código de Buen Gobierno Corporativo para las Sociedades Peruanas”.

Gestión Integral de Riesgos

La empresa está expuesto a determinados riesgos financieros y no financieros que deberán ser gestionados adecuadamente mediante un Sistema de Gestión de Riesgos. Este sistema deberá identificar eventos potenciales que puedan afectar a la organización, gestionar sus riesgos mediante el establecimiento de mecanismos de tratamiento y control interno que permitan mantener la probabilidad e impacto de ocurrencia dentro de los niveles de tolerancia establecidos, y proporcionar una seguridad razonable sobre la consecución de los objetivos estratégicos empresariales.

La Empresa no evidenció contar con normativa interna apropiada para la implementación del Sistema de Gestión Integral de Riesgo, que contribuya a aumentar el desempeño de los procesos reflejado en el mejoramiento continuo y el cumplimiento de los objetivos, los cuales podrían generar la carencia de implementación de seguimiento y control a los riesgos que pueda estar expuesto en el desarrollo de sus actividades económicas. No obstante, en el 2024 la Empresa se encuentra en proceso reestructuración a través del desarrollo e implementación del Plan Estratégico que permitirá abordar estos temas.

Riesgo de Liquidez

La Empresa buscará tener mayor liquidez en caja, mediante estrategias comerciales con la cartera de proyectos que cuentan y el mix de productos que ofrecen. El ratio corriente se ubicó en 9.0x veces, mientras que la liquidez absoluta se situó en 0.9x veces. La Empresa mantiene políticas de gerencia de riesgo financiero para asegurar que todos sus pasivos sean pagados dentro de su vencimiento.

Riesgo de Crédito

Respecto a este riesgo, se menciona que la Empresa se encuentra expuesta por la prestación de servicios. El riesgo respecto a las Cuentas por Cobrar es mínimo, debido a que estas son a partes relacionadas. La empresa detalló que se gestionará de manera eficiente los recursos de la Empresa y se fortalecerá el área de cobranzas y pagos.

Por otro lado, no utiliza derivados para la administración del riesgo de créditos, por lo que las cuentas por cobrar comerciales son fijos o determinables y no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio. Para cuentas por cobrar a empresas relacionadas, la Empresa detalló que aplica una fase inicial por el plazo de doce meses, una segunda fase si se observa un incremento significativo en el riesgo de crédito de la contraparte y una tercera fase si se observa un deterioro en el instrumento. La Empresa no ha constituido pérdida esperada para estas cuentas, debido a que considera que el riesgo crediticio no es relevante.

Gestión de Capital

Tiene como objetivo garantizar la capacidad de la Empresa y continuar como negocio en marcha con el fin de proporcionar retornos para los accionistas y beneficios para los grupos de interés y mantener una óptima estructura que permita reducir el costo de capital.

Considerando el ratio de apalancamiento, medido a través de pasivo respecto al nivel del patrimonio, a dic-23 se ubicó en 2.12x veces, mostrando un leve incremento de 0.49 pp. respecto a lo obtenido en el periodo anterior (1.63x a dic-22). La Empresa buscará alternativas de financiamiento dentro de la Empresa para compras de terreno y el mantenimiento de un apalancamiento financiero razonable, que permitan acelerar en el tiempo la incorporación de proyectos, sin tener que esperar la recuperación de la inversión y utilidades retenidas de proyectos en ejecución.

Sistema de Control Interno

La Empresa cuenta con el Área de Auditoría Interna, quien debe jugar un rol esencial en la gestión de riesgos, el fortalecimiento del control interno y la mejora continua de los procesos organizacionales a través de una evaluación objetiva y sistemática.

La Empresa es consciente de los principales riesgos relacionados al segmento del negocio de acuerdo con su tamaño y complejidad, por lo que se ha implementado una Política de Auditoría interna, que deberá establecer los principios y lineamientos generales para contar con un área de Auditoría Interna que cumpla con normas internacionales y que fomente los procedimientos de la Empresa, así como de leyes y regulaciones. Asimismo, la Unidad de Auditoría Interna deberá inspeccionar con debida diligencia y de forma exclusiva e independiente, mediante evaluaciones internas, las actividades de control y monitoreo de las actividades realizada,

comunicar los resultados alcanzados e identificar algún posible desvío al cumplimiento de los objetivos establecidos proponer las medidas correctivas y/o de remediación necesarias.

Proyectos de la Empresa

La empresa a lo largo de estos años viene construyendo y desarrollando conjuntos habitacionales en diversas ciudades como Juliaca – Puno, entre ellos se tiene:

Residencial Villa Medica I etapa – Ampliación

El Proyecto consiste en la construcción de viviendas unifamiliares para el fondo MIVIVIENDA, programa TECHO PROPIO del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, ejecutado entre los años 2017-2018. Está ubicado en Juliaca – Puno, comprende 187 viviendas, las cuales considera Sala-Comedor, dormitorio, baño, cocina, patio, jardín y cochera y áreas verdes con grass y parques con juegos infantiles. El total de la inversión corresponde a PEN 13,219,404.

Residencial Américas III etapa

El Proyecto consiste en la construcción de viviendas unifamiliares para el fondo MIVIVIENDA, programa Techo Propio del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, ejecutado en el año 2017. Está ubicado en Juliaca – Puno, comprende 10 viviendas, las cuales considera Sala-Comedor, dormitorio, baño, cocina, patio, jardín y cochera y áreas verdes con grass y parques con juegos infantiles. El total de la inversión corresponde a PEN 679,400.

Residencial Perlas del Altiplano

El Proyecto consiste en la construcción de viviendas unifamiliares para el fondo MIVIVIENDA, programa Techo Propio del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, ejecutado entre los años 2017-2018. Está ubicado en Juliaca – Puno, comprende 542 viviendas, las cuales considera Sala-Comedor, dormitorio, baño, cocina, patio, jardín y cochera y áreas verdes con grass y parques con juegos infantiles. El total de la inversión corresponde a PEN 44,887,356.

Proyectos en Ejecución

Residencial Perlas del Altiplano Ampliación

Proyecto en ejecución que consiste en la construcción de viviendas unifamiliares para el fondo MIVIVIENDA, programa Techo Propio del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, particulares y otros, ejecutado entre los años 2023-2026. Está ubicado en Juliaca – Puno, comprende 985 viviendas, en un terreno de 198,054 mt² proyectándose con un área construida de 122,873 mt², las cuales considera Sala-Comedor, dormitorio, baño, cocina, patio, jardín y cochera y áreas verdes con grass y parques con juegos infantiles. Cuenta con un tamaño promedio de 93.24 mt². El precio promedio por casa asciende a PEN 210,000. Actualmente el proyecto se encuentra en etapa de preventa.

El total de la inversión comprende PEN 90,529,792 en las cinco etapas. Los egresos están distribuidos principalmente por la construcción, compra del terreno y habilitación urbana, entre otros. Es preciso señalar que la forma de financiar los proyectos es con subsidios a través de los bonos del estado (Techo propio - mi vivienda), adelantos de los clientes (preventiva) y recursos propios.

Acorde a los flujos elaborados para el proyecto, se estima un ingreso por ventas por PEN 206.85MM, conformado tanto por unidades vendidas como unidades por vender; con lo que se proyecta una rentabilidad sobre ventas del 41.3% antes del IR.

Condominio Residencial Los Álamos

Proyecto que consiste en la construcción de viviendas unifamiliares para el fondo MIVIVIENDA, particulares y otros, ejecutado en el 2024. Está ubicado en Caracoto - Juliaca – Puno, comprende 105 viviendas, en un terreno de 15,781 mt² proyectándose con un área construida de 9,789 mt², las cuales considera Sala-Comedor, dormitorio, baño, cocina, patio, jardín y cochera y áreas verdes con grass y parques con juegos infantiles. Cuenta con un tamaño promedio de 93.24 mt². El precio promedio por casa asciende a PEN 220,000.

El total de la inversión comprende PEN 9,282,480. Los egresos están distribuidos principalmente por la construcción, compra del terreno y habilitación urbana, entre otros. Es preciso señalar que la forma de financiar los proyectos es con subsidios a través de los bonos del estado (Techo propio - mi vivienda), adelantos de los clientes (preventiva) y recursos propios.

Acorde a los flujos elaborados para el proyecto, se estima un ingreso por ventas por PEN 17.48MM, conformado tanto por unidades vendidas como unidades por vender; con lo que se proyecta una rentabilidad sobre ventas del 28.4% antes del IR.

Residencial Moravia

Proyecto en proceso de ejecución, que consiste en la construcción de viviendas unifamiliares para venta. Está ubicado en San Román - Juliaca – Puno, comprende 160 viviendas, en un terreno de 29,492 mt² proyectándose con un área construida de 16,796 mt² y 12,696 mt² de área de vías, las cuales considera Sala-Comedor, dormitorio, baño, cocina, patio, jardín y cochera y áreas verdes con grass y parques con juegos infantiles. Cuenta con un tamaño promedio de 104.98 mt². El precio promedio por casa asciende a PEN 180,000.

El total de la inversión comprende PEN 8,860,560. Los egresos están distribuidos principalmente por la construcción, compra del terreno y habilitación urbana, entre otros. Es preciso señalar que la forma de financiar los proyectos es con subsidios a través de los bonos del estado (Techo propio - mi vivienda), adelantos de los clientes (preventiva) y recursos propios.

Acorde a los flujos elaborados para el proyecto, se estima un ingreso por ventas por PEN 28.80MM, el cual estará

conformado tanto por unidades vendidas como unidades por vender; con lo que se proyecta una rentabilidad sobre ventas del 28.8% antes del IR.

Desarrollo de nuevos mercados

La Empresa tiene programado obras de conjuntos habitacionales para los siguientes años y son los siguientes:

Residencial Torres de Anta (Cusco)

Proyecto programado para su ejecución en el año 2026 que consiste en la construcción de viviendas departamentos multifamiliares para el fondo MIVIVIENDA, programa TECHO PROPIO del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, particulares y otros. Está ubicado en Anta – Cusco, comprende 756 departamentos, las cuales considera Sala-Comedor, dormitorio, baño, cocina, lavandería, playa de estacionamiento y áreas verdes con grass y parques con juegos infantiles. Tiene un estado de avance respecto a la habilitación urbana: al 100% desagüe, 10% electrificación. El total de la inversión corresponde a PEN 60,731,136.

Residencial Villa Paisajista (Arequipa)

Proyecto programado para su ejecución en el año 2028 que consiste en la construcción de viviendas departamentos multifamiliares para el fondo MIVIVIENDA, programa Techo Propio del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, particulares y otros. Está ubicado en San José – La Joya – Arequipa comprende 2000 departamentos, las cuales considera Sala-Comedor, dormitorio, baño, cocina, lavandería, playa de estacionamiento y áreas verdes con grass y parques con juegos infantiles. Tiene un estado de avance respecto a la habilitación urbana: al 5% desagüe, 10% electrificación. El total de la inversión corresponde a PEN 176,816,000.

Residencial Sierra Morena

Proyecto programado para su ejecución en el 2025, que consiste en la construcción de departamentos unifamiliares para el fondo MIVIVIENDA, particulares y otros. Está ubicado en San Román - Juliaca – Puno, comprende 484 viviendas, las cuales considera Sala-Comedor, dormitorio, baño, cocina, patio, jardín y cochera y áreas verdes con grass y parques con juegos infantiles. El total de la inversión corresponde a PEN 51,031,024.

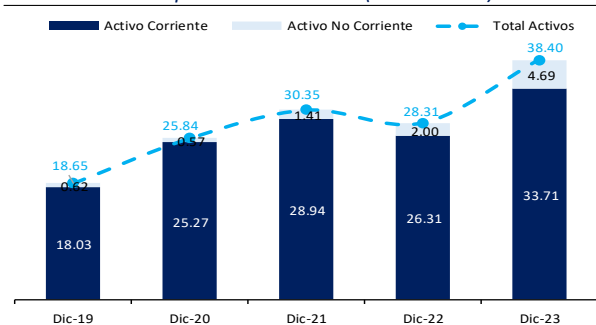
Análisis Financiero de la Empresa

Estructura de Balance

Durante los últimos periodos, los Activos han mostrado un comportamiento creciente. Al cierre de dic-23, la Empresa cuenta con Activos por PEN 38.40MM (PEN 28.31MM a dic-22), conformados en su mayoría por su parte Corriente de PEN 33.71MM (PEN 26.31MM a dic-22), representando en promedio el 94.1% en el periodo de análisis. Dentro de estas, los inventarios (principalmente por edificaciones en curso) se

incrementaron en 28.2% totalizando en PEN 27.48MM (PEN 21.43MM a dic-22), constituyendo el principal componente de los Activos y a su vez muestra un crecimiento constante, originado por los proyectos en ejecución. En la misma línea, las cuentas por cobrar diversas totalizaron en PEN 1.70MM, producto de cuentas por cobrar al personal y a terceros, el cual, en opinión de Gerencia, los saldos serán recuperados en el curso normal de las operaciones de la Empresa. Por otro lado, se registra una reducción del Efectivo en 25.4% respecto a dic-22 (PEN 3.26 a dic-23) conformadas por cuentas corrientes en diversas entidades financieras. Es importante destacar, el desempeño de los activos de largo plazo que crecieron en 134.4% respecto a dic-22 totalizando en PEN 4.69MM, impulsado por la inversión mobiliaria que se registró en PEN 2.00MM, provenientes de la adquisición del 25% de acciones, de la empresa Villa Primavera S.A.C., al valor comercial, mientras que en los años previos no se presentaron este tipo de operaciones. Por su parte, los activos por inmuebles, maquinaria y equipo, neto, se registró en PEN 2.69MM (PEN 2.00MM a dic-22) producto principalmente de las maquinarias y equipos de explotación, por activos por derecho de uso.

Composición de Activos (en PEN MM)

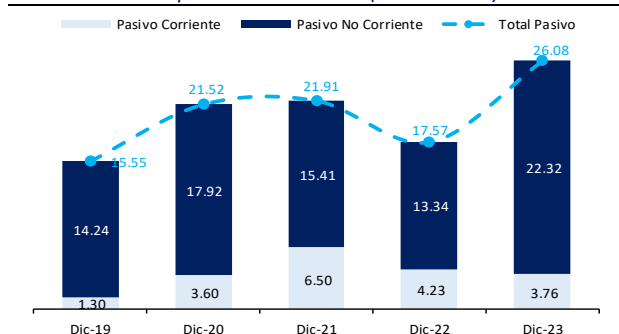


Fuente: Constructora Prohabit e Inmobiliaria / Elaboración: JCR LATAM

En relación con los Pasivos muestran una tendencia creciente en los últimos años. A dic-23, los Pasivos ascendieron a PEN 26.08MM (PEN 17.57MM a dic-22), conformados en su mayoría por los Pasivos a largo plazo de PEN 22.32MM (PEN 13.34MM a dic-22), representando en promedio el 81.4% en el periodo de análisis. Dentro de estas, las ventas diferidas se registraron en PEN 17.50MM (PEN 9.51MM), siendo el principal componente de los Pasivos, originado por la acumulación de pagos realizados por los clientes por la compra de inmuebles, que se encuentran en proceso de construcción. Asimismo, las cuentas por pagar diversas totalizaron en PEN 4.82MM (PEN 3.83MM a dic-22), producto de préstamos recibidos, consideradas de vencimiento a largo plazo por reclamaciones de terceros.

Por el lado de los pasivos a corto plazo, las obligaciones financieras totalizaron en PEN 2.23MM (PEN 2.80MM a dic-22) por el leasing de maquinarias. Por su parte, las cuentas por pagar comerciales se registraron en PEN

1.18MM (PEN 1.23MM a dic-22), teniendo en cuenta que, el promedio de crédito otorgado por proveedores es de 90 días, no generan intereses y tampoco se han otorgado garantías por estas obligaciones. En tanto que, las otras cuentas por pagar, se registraron en PEN 344.92K (PEN 187.81K a dic-22), por las remuneraciones, utilidades y tributos.

Composición de Pasivos (en PEN MM)


Fuente: Constructora Prohabit e Inmobiliaria / Elaboración: JCR LATAM

Fondeo: Evolución y Composición

Respecto del manejo del fondeo, se realizó principalmente con recursos de terceros, siendo la principal fuente de fondeo de la Empresa con 67.9% (vs. 62.0% a dic-22), impulsado principalmente por el crecimiento de las ventas diferidas (anticipos por la venta de inmuebles), así como por los pasivos financieros, resultado de las obligaciones financieras, cuentas por pagar diversas a corto y largo plazo, producto principalmente de préstamos y cuentas por pagar comerciales, totalizando en PEN 8.58MM (PEN 8.06MM a dic-22) lo que representó el 22.3% del total de fondeo de la Empresa, mientras que el Patrimonio se registró en PEN 12.32MM (PEN 10.75MM a dic-22), representando el 32.1% (38.0% a dic-22), principalmente por los resultados acumulados y del ejercicio positivos.

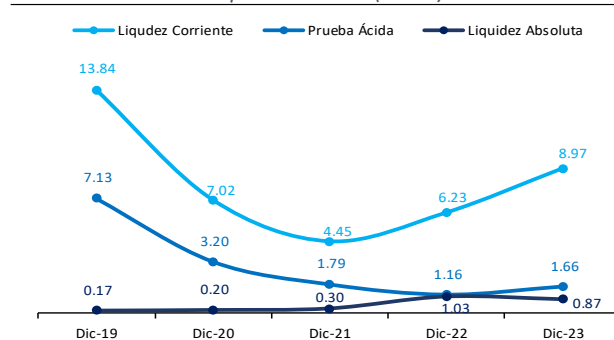
Desde un punto de vista de financiamiento de los proyectos, tanto en la fase de desarrollo como en la fase de construcción se financia con subsidios a través de los bonos del estado (Techo propio - mi vivienda), adelantos de los clientes (preventa) y recursos propios.

Liquidez

Los indicadores de liquidez miden la capacidad de la Empresa para hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo. En los últimos cinco años, el ratio de liquidez corriente ha tenido un promedio de 8.1x veces.

La Empresa, para el periodo de análisis ha mostrado una tendencia variable respecto al indicador de liquidez corriente, pasando de tener en el dic-19 (13.8x) a dic-23 (9.0x), en respuesta a la mayor variación de los pasivos corrientes (+188.5%), producto de un incremento de las obligaciones financieras por el leasing de maquinarias, en comparación al activo corriente (+87.0%). La prueba ácida, que considera solo a los activos de rápida realización respecto al pasivo corriente, fue en dic-23 de

1.7x veces (1.2x a dic-22), mientras que la prueba absoluta, la cual mide la capacidad efectiva de pago en el muy corto plazo (efectivo y equivalente al efectivo e inversiones financieras), descartando la influencia de la variable tiempo y la incertidumbre de precios fue a dic-23 de 0.9x veces (1.0x a dic-22).

Liquidez General (Veces)


Fuente: Constructora Prohabit e Inmobiliaria / Elaboración: JCR LATAM

Rentabilidad

Respecto a la rentabilidad, los Ingresos de la Empresa presentaron una tendencia creciente los 3 primeros años entre 2019 a 2021, pasando de PEN 10.30MM a PEN 24.96MM en el 2021, por la venta de Inmuebles transferidos principalmente por los proyectos Residencial Villa Medica, Residencial Perlas del Altiplano.

A dic-23, los Ingresos por ventas ascendieron a PEN 16.69MM (PEN 16.62MM a dic-22), producto principalmente de las ventas de unidades inmobiliarias del Proyecto Residencial Perlas del Altiplano-Ampliación.

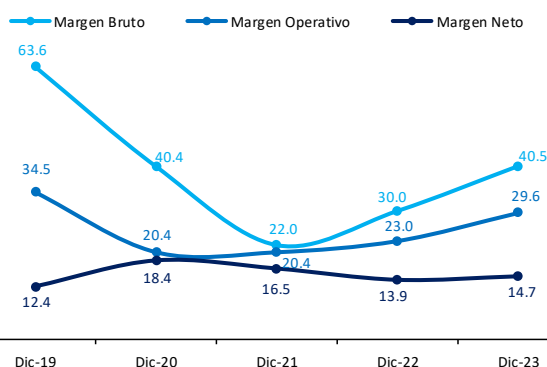
Se resalta que la Empresa se encuentra con 3 proyectos en la etapa de ejecución, por lo cual la generación de ingresos se verificará en los cierres contables futuros. Asimismo, tienen como cliente al Fondo MIVIVIENDA – Techo Propio del Ministerios de Vivienda Construcción y Saneamiento, también a los pobladores de las ciudades de Juliaca – Puno, Anta – Cusco, La joya – Arequipa, que son los compradores y propietarios de las viviendas construidas en los diferentes proyectos desarrollados.

En esta línea, los costos de ventas, disminuyeron en (-14.6%) totalizando en PEN 9.93MM (PEN 11.64MM a dic-22), por una reducción en los costos de los materiales directos, manifestado en el consumo de los materiales, terreno, mano de obra y otros costos de edificación, en la construcción de las casas que han sido vendidas y entregadas, obteniendo un resultado bruto de PEN 6.76MM (PEN 4.99MM a dic-22), con un Margen Bruto del 40.5%, mayor lo obtenido el periodo pasado (30.0% a dic-22). La Empresa tiene como plan implementar algunas acciones específicas que podrían incluir la optimización de la cadena de suministro para reducir costos de materiales, la estandarización de diseños para maximizar economías de escala, y la implementación de tecnologías de

construcción avanzadas para mejorar la productividad y reducir los tiempos de construcción.

Se menciona el aumento de Gastos Administrativos (+55.9%), producto principalmente de gastos de personal y servicios prestados por terceros, lo cual influye en el Margen Operacional de 29.6% (23.0% a dic-22). Asimismo, los Gastos por servicios Financieros aumentaron en (+285.6%) que resultó en PEN 1.47MM (PEN 0.38MM a dic-22), por un aumento de los gastos de intereses y los ingresos por servicios financieros que fue de PEN 0.19MM, mientras que en el año previo no se tuvo registro, generando una utilidad antes de impuesto a la renta de PEN 3.48MM (PEN 3.27MM a dic-22). Finalmente, el resultado neto registró resultado positivo de PEN 2.45MM (PEN 2.30MM a dic-22) con un Margen Neto de 14.7% (13.9% a dic-22).

Evolución de Márgenes (en %)

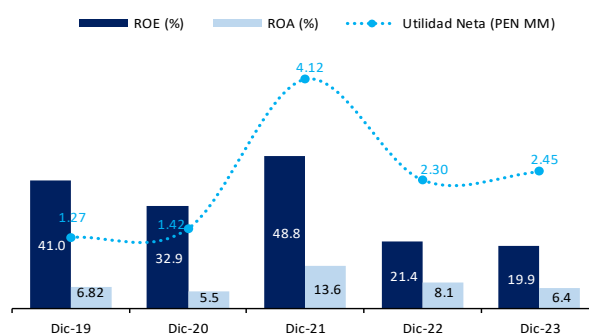


Fuente: Constructora Prohabit e Inmobiliaria / Elaboración: JCR LATAM

En relación con los indicadores de rentabilidad de la Empresa, durante el periodo de análisis, ha presentado un comportamiento variado en el ROA y ROE en los cierres entre el 2019 y 2023. A dic-21, el ROA fue 13.6% y ROE de 48.8% (5.5% y 32.9% a dic-20), respectivamente, producto principalmente de un mayor resultado del ejercicio. A dic-22, el ROA y ROE se redujeron a 8.1% y 21.4%, respectivamente ante los menores resultados del ejercicio (13.6% y 48.8%) al cierre del 2021.

A dic-23, el indicador de rentabilidad ROA se registró en 6.4% nivel levemente inferior al periodo anterior (8.1% a dic-22). Por su parte, el ROE disminuyó a 19.9% (21.4% a dic-22), debido a un mayor incremento del patrimonio (mayores resultados acumulados) en (+PEN 1.57MM) y activo (+PEN 10.09MM), en comparación al incremento del resultado neto (+PEN 0.15MM), a pesar de ello se refleja los resultados positivos en el periodo de análisis de la Empresa.

Evolución de los Indicadores de Rentabilidad (en %)

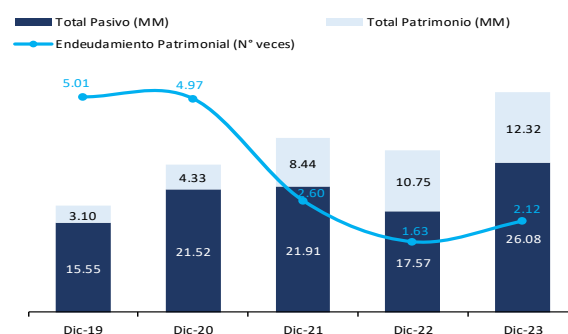


Fuente: Constructora Prohabit e Inmobiliaria / Elaboración: JCR LATAM

Solvencia y Cobertura

En el periodo de análisis, el patrimonio neto reflejó una tendencia creciente, pasando de PEN 3.10MM en dic-19 hasta llegar a PEN 8.44MM en dic-21, producto del mayor fondo propio a causa de la utilidad del ejercicio, en tanto que no hubo incremento en el capital social. Para dic-23, el patrimonio neto llegó a PEN 12.32MM, aumentando 14.6% respecto al año anterior (PEN 10.75 MM), por el mayor fondo propio ajustado principalmente por el resultado acumulado (+PEN 1.42MM).

Endeudamiento Patrimonial (Veces)



Fuente: Constructora Prohabit e Inmobiliaria / Elaboración: JCR LATAM

Para analizar los niveles de respaldo o solvencia, se ha optado por el indicador de endeudamiento patrimonial (pasivo respecto al patrimonio). De acuerdo a lo mencionado anteriormente, el endeudamiento patrimonial (EP) tuvo un comportamiento en promedio de 4.19x veces en el periodo 2019-2021. Mientras que, en dic-22 el ratio de endeudamiento fue de 1.63x veces, el más bajo desde los últimos años, producto de una variación de los pasivos (-19.8%) en comparación a dic-21, apoyado principalmente por la reducción de los anticipos de clientes recibidos (-38.3%).

En tanto, en el 2023, el EP se mantuvo en 2.12x veces, mostrando un leve incremento de 0.49 pp. respecto a lo obtenido en el periodo anterior (1.63x a dic-22), explicado por el mayor crecimiento del pasivo total (+48.5%) en comparación a la variación del patrimonio neto (+14.6%), mostrando un moderado endeudamiento patrimonial, en el periodo de análisis.

DECLARACIÓN DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO

JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Empresas Clasificadoras de Riesgo, aprobado por Resolución SMV N 032-2015 – SMV / 01, así como en el Reglamento para la clasificación de Empresas del Sistema Financiero y de Empresas del Sistema de Seguros, Resolución SBS N 18400-2010, acordó mediante sesión de Comité de Clasificación de Riesgo del 31 de julio del 2024 otorgar la clasificación de Fortaleza Financiera a la Constructora Prohabit e Inmobiliaria S.A.C.

	Clasificación	Perspectiva
Fortaleza Financiera	B+	Estable

Así mismo, JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A., declara que la opinión contenida en el presente informe, así como su respectiva clasificación, se realizó de acuerdo con la Metodología de Clasificación de Riesgo Fortaleza Financiera de Empresas Financieras, versión N°005, aprobada mediante sesión de Directorio con fecha 21 de enero de 2021.

Definición

CATEGORÍA B: La empresa presenta una buena estructura económica – financiera superior al promedio del sector al que pertenece y posee una alta capacidad en el cumplimiento de obligaciones (en plazos y condiciones pactadas). Existe una baja probabilidad de que cambios o modificaciones en el entorno económico, en el sector de actividades en que se desempeña y en su desarrollo interno puedan alterar su solvencia y sostenibilidad.

PERSPECTIVA: Señala el camino que podría variar la clasificación en una etapa mayor a un año. La perspectiva puede ser positiva, estable o negativa. Empero una perspectiva positiva o negativa no involucra indudablemente un cambio en la clasificación. En ese sentido, una clasificación con perspectiva estable puede ser modificada sin que la perspectiva se encuentre con antelación en positiva o negativa, de haber el fundamento necesario.

La simbología de clasificación de Bonos Corporativos tiene 5 niveles, donde A es el máximo nivel y E el mínimo. Las clasificaciones de A, B y C pueden ser modificadas con los signos “+” o “-” para señalar su posición relativa dentro del respectivo nivel.

La Clasificación de Riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La clasificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor 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. JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. ha realizado el presente informe aplicando de manera rigurosa la metodología vigente indicada. A su vez, no audita y no brinda garantía alguna respecto a la información recibida de manera directa por parte del cliente, así como de cualquier fuente que JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. considere confiable; no encontrándose en la obligación de corroborar la exactitud de dicha información. JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. no asume responsabilidad alguna por el riesgo inherente generado por posibles errores en la información. Sin embargo, se han adoptado las medidas necesarias para contar con la información considerada suficiente para elaborar la presente clasificación. JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. no se responsabiliza por ninguna consecuencia de cualquier índole originada de un acto de inversión realizado sobre la base del presente informe.

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Japan Credit Rating Ltd. (JCR) es una Organización de Calificación Estadística Nacionalmente Reconocida (NRSRO) en los Estados Unidos. JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgo S.A. (JCR LATAM) es una entidad legal separada de JCR y no es una NRSRO. La metodología, escala de clasificación de JCR LATAM y las decisiones del comité de clasificación son desarrollados internamente para adoptarse en el mercado peruano. Cualquier daño especial, indirecto, incidental o consecuente de cualquier tipo causado por el uso de cualquier clasificación asignada por JCR LATAM, incluido, pero no limitado a pérdida de oportunidad o pérdidas financieras, ya sea en contrato, agravio, responsabilidad objetiva o de otro tipo, y si tales daños son previsibles o imprevisibles, no son responsabilidad de JCR bajo cualquier circunstancia.

Anexos

Anexo 1: Indicadores Financieros de la Empresa a dic-23

Indicadores (En PEN MM)	Dic-19	Dic-20	Dic-21	Dic-22*	Dic-23*
Efectivo	0.21	0.73	1.93	4.37	3.26
Existencias	8.75	13.75	17.31	21.43	27.48
Activos no corrientes mantenidos para la venta	6.20	8.42	8.74	0.00	0.00
Aporte en participación	2.37	2.37	0.97	0.00	0.00
Cuentas por Cobrar a personal accionistas	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00
Cuentas por Cobrar diversas	0.33	0.00	0.00	0.00	1.70
Crédito Fiscal	0.16	0.00	0.00	0.52	1.28
Activo Corriente	18.03	25.27	28.94	26.31	33.71
Inversiones mobiliarias	0.00	0.00	0.00	0.00	2.00
inmuebles, maquinaria y equipo, neto	0.62	0.57	1.41	2.00	2.69
Activo No Corriente	0.62	0.57	1.41	2.00	4.69
Activo Total	18.65	25.84	30.35	28.31	38.40
Cuentas por Pagar Comerciales	0.70	0.46	1.17	1.23	1.18
Otras Cuentas por Pagar 1/	0.20	1.39	3.47	0.19	0.34
Obligaciones Financieras	0.40	1.75	1.86	2.80	2.23
Pasivo Corriente	1.30	3.60	6.50	4.23	3.76
Ventas Diferidas	14.24	17.92	15.41	9.51	17.50
Cuentas por Pagar diversas	0.00	0.00	0.00	3.83	4.82
Pasivo No Corriente	14.24	17.92	15.41	13.34	22.32
Pasivo Total	15.55	21.52	21.91	17.57	26.08
Capital Social	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59
Resultados Acumulados	-0.02	1.31	2.73	6.85	8.27
Resultado del Ejercicio	1.53	1.42	4.12	2.30	2.45
Patrimonio	3.10	4.33	8.44	10.75	12.32
Ventas Netas o Ingresos declarados	10.30	7.75	24.96	16.62	16.69
Costo de Obras	3.75	4.62	19.47	11.64	9.93
Resultado Bruto	6.56	3.13	5.49	4.99	6.76
Gastos de administración	3.00	1.55	0.41	1.16	1.81
Resultado Operativo	3.55	1.58	5.08	3.82	4.94
Resultado Neto	1.27	1.42	4.12	2.30	2.45
Liquidez y Eficiencia (N° de veces)					
Ratio Corriente	13.84	7.02	4.45	6.23	8.97
Prueba Ácida	7.13	3.20	1.79	1.16	1.66
Liquidez absoluta	0.17	0.20	0.30	1.03	0.87
Capital de trabajo (PEN MM)	16.73	21.67	22.44	22.09	29.95
Solvencia (N° de veces)					
Endeudamiento Patrimonial	5.01	4.97	2.60	1.63	2.12
Pasivo / Activo	0.83	0.83	0.72	0.62	0.68
Pasivo Corriente / Pasivo Total	8.38	16.72	29.66	24.06	14.41
Deuda de Largo Plazo / Patrimonio	4.59	4.14	1.83	1.24	1.81
Grado de Propiedad 2/	0.17	0.17	0.28	0.38	0.32
Capital social / Pasivo Total	0.10	0.07	0.07	0.09	0.06
Rentabilidad y Eficiencia (%)					
Márgen Bruto	63.64	40.37	22.00	30.00	40.48
Margen Operativo	34.49	20.37	20.36	23.00	29.61
Margen Neto	12.35	18.37	16.49	13.86	14.69
Resultado Neto/Capital	79.91	89.41	258.42	144.73	153.95
ROA	6.82	5.51	13.56	8.14	6.38
ROE	41.03	32.92	48.75	21.45	19.90
Gastos de Operación / Ingresos	49.85	22.10	5.60	9.30	19.71

* EEFs auditados

1/ Se considera tributos, remuneraciones, utilidades, préstamos por pagar

2/ Total Activo / Patrimonio

Fuente: Constructora Prohabit e Inmobiliaria / Elaboración: JCR LATAM