	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
29-10-26	EA-	Estables
30-04-26	EA-	Estables
Programa de emisiones		
29-10-26	A-/Nivel 2	Estables
30-04-26	A-/Nivel 2	Estables

FELLER RATE RATIFICA EN "EA-" LA CLASIFICACIóN DE INVERSIONES BOLíVAR. PERSPECTIVAS "ESTABLES".

30 OCTUBRE 2026 | SAN SALVADOR, EL SALVADOR

Feller Rate ratificó en "EA-" la solvencia y la clasificación de largo plazo del programa de emisión de papeles bursátiles PBBOLIVAR1de Inversiones Bolívar Ltda. de C.V. Asimismo, la clasificación de corto plazo otorgada para dicho programa corresponde a Nivel 2 (N-2). Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

Las clasificaciones asignadas a Inversiones Bolívar responden a un perfil de negocios categorizado en "Adecuado" y una posición financiera calificada en "Satisfactoria".

El perfil de negocios "Adecuado" de Inversiones Bolívar se fundamenta en su satisfactoria posición competitiva en el mercado local, tanto en el segmento de desarrollo inmobiliario como en el rentista. Su participación en ambos segmentos favorece la diversificación operativa, respaldada por una marca relevante en la industria y una estrategia comercial conservadora. Estos factores le permiten mantener altos niveles de ocupación y contratos de mediano plazo con un componente fijo significativo. En el segmento de desarrollo inmobiliario, la compañía registra un elevado nivel de promesas de compraventa al inicio de la construcción y un bajo nivel de desistimientos al momento de la escrituración.

La posición financiera "Satisfactoria" se sustenta en la estabilidad que genera el negocio de rentas, el cual ofrece márgenes adecuados que contribuyen a mantener parámetros crediticios con niveles satisfactorios de endeudamiento, cobertura y liquidez. No obstante, la compañía está ejecutando un relevante plan de inversiones, el cual podría generar presiones transitorias en sus principales ratios financieros.

Inversiones Bolívar participa en los segmentos de desarrollo inmobiliario, principalmente habitacional, y de renta de activos comerciales. En este último, mantiene un portafolio diversificado compuesto por seis activos, con una superficie arrendable cercana a 27.145 metros cuadrados, lo que contribuye a la estabilidad y recurrencia de sus flujos operacionales.

A junio de 2026, los ingresos consolidados de la entidad alcanzaron US$3.687,6 mil, reflejando un crecimiento interanual del 5,0%. La dinámica de ingresos continúa determinada por los derivados del arrendamiento de propiedades de inversión, dividendos recibidos, ingresos por servicios administrativos y otros ingresos. Por su parte, los costos y gastos de operación, en conjunto, mostraron un mayor ritmo de crecimiento (+12,3%).

El aumento responde principalmente a mayores gastos de planilla y prestaciones por la ampliación del equipo para ejecutar la cartera de proyectos. En consecuencia, el resultado operacional disminuyó 38,5% respecto de junio de 2025, también afectado por el desfase de ingresos por servicios administrativos debido a retrasos en diseños y trámites de un proyecto. Por su parte, la generación de Ebitda alcanzó US$1.286,5 mil a junio de 2026, tras una disminución de 5,9% respecto de igual período de 2025 (US$1.367 mil). El margen Ebitda se situó en 34,9% a junio de 2026, desde 38,9% en igual período de 2025.

A junio de 2026, la deuda financiera alcanzó US$19.742 mil, con un incremento interanual de 34,4%. Este aumento responde al financiamiento de terrenos para la cartera de proyectos y a las necesidades de capital de trabajo. La estructura de financiamiento incorpora papel bursátil y préstamos bancarios. El indicador de deuda financiera neta sobre Ebitda se situó en 5,0 veces, frente a 5,3 veces en igual período de 2025, mientras que la cobertura de Ebitda sobre gastos financieros alcanzó 2,4 veces a junio de 2026.

El leverage financiero, medido como deuda financiera sobre patrimonio, se situó en 1,0 vez a junio de 2026, por encima de las 0,8 veces registradas en junio de 2025. Los indicadores de cobertura se mantienen en niveles acordes con una posición financiera "Satisfactoria", aunque reflejan presiones asociadas al aumento de la deuda y a la menor generación de Ebitda observada a junio de 2026.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: considera que el segmento rentista mantendrá una estrategia conservadora, orientada a la recolocación de inmuebles con vencimientos en el corto plazo, preservando la ocupación y un nivel de cobranza satisfactorio.

Para el negocio de desarrollos inmobiliarios, se espera un incremento en los niveles de actividad impulsado por el plan de inversiones. Este contempla un mayor endeudamiento para financiar proyectos, lo que sería mitigado, en parte, por el incremento esperado en la distribución de dividendos desde las sociedades desarrolladoras hacia Inversiones Bolívar, en la medida en que las operaciones alcancen una mayor rentabilización.

Feller Rate estima que el indicador deuda financiera neta / Ebitda podría alcanzar un máximo cercano a 8 veces, considerando la emisión de la totalidad del primer programa de emisiones por US$14 millones. No obstante, las presiones sobre el indicador serían transitorias, retornando a valores acordes con los registrados en periodos anteriores.

ESCENARIO AL ALZA: Es poco probable en el corto plazo. Sin embargo, podría materializarse si la entidad logra aplanar su calendario de vencimientos de contratos, mitigando la concentración y el riesgo asociado con un perfil de vencimientos de mediano plazo. Además, la rentabilización efectiva del plan de inversiones, sumado a lo anteriormente expuesto, respaldaría una mejora en la evaluación crediticia.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría dar como consecuencia de un deterioro estructural de sus indicadores crediticios ante políticas financieras más agresivas o condiciones de mercado más complejas, que resulten en cambios estructurales en los niveles de vacancia por sobre lo considerado en el escenario base o ante un mayor riesgo relativo proveniente de su negocio de desarrollo inmobiliario.

Contacto: Marco Orantes - Tel. 56 2 2757 0400

La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los Miembros del Consejo de Clasificación serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes. Asimismo, no constituirá 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, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la bolsa de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Clasificadora la verificación de la autenticidad de esta. 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. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados

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