

PCR ratifica la clasificación de PE1- al Tercer Programa de Instrumentos de Corto Plazo – Oferta Pública Los Portales S.A. con perspectiva ‘Estable’

Lima (mayo 21, 2025): En comité de clasificación de riesgos, PCR decidió ratificar la clasificación en PE1- Tercer Programa de Instrumentos de Corto Plazo, con perspectiva “estable”, con información auditada al 31 de diciembre del 2024. Dicha decisión se fundamenta en la importante trayectoria de la compañía en el mercado inmobiliario a nivel local, destacando el adecuado desempeño operativo de manera histórica, los cuales derivan de sus principales líneas de negocio como habilitación urbana y vivienda social. Finalmente, se considera la buena posición de liquidez y la adecuada cobertura de sus obligaciones próximas, así como las líneas de financiamiento disponibles que tiene con bancos locales para mitigar presiones de liquidez inmediatas.

Los Portales S.A. tiene más de 50 años en el mercado inmobiliario, asimismo posee una amplia plana gerencial profesional y con experiencia en el sector. Asimismo, la compañía adecua sus estrategias y operaciones de acuerdo con el desempeño del sector y las necesidades de sus clientes para asegurar su eficiencia en cuanto a la implementación de nuevos procesos y reducción de costos y gastos. La compañía tiene presencia en más de 10 departamentos del país, con una reserva territorial que le permitiría 3 años de operaciones. Su primera línea de negocio habilitación urbana seguido de construcción de viviendas sociales bajo los programas de gobierno Fondo Mivivienda.

A dic-2024, la compañía registró un nivel de ventas de S/ 807.4 MM (-6.8%; -S/ 58.6 MM interanual), lo anterior se debe a la contracción de ingresos por venta de inmuebles en ambos segmentos de habilitación urbana y vivienda social debido a demoras en la gestión de permisos en la zona, así como por trámites respecto al financiamiento con el FMV, retrasando el registro de ventas contables. En cuanto a los gastos operativos no hubo variación relevante con lo que el EBIT del periodo sumó S/ 194.6 MM (-3.6%, -S/ 7.4 MM), en línea con los menores ingresos. Por su lado, el EBITDA Ajustado fue S/ 208.9 MM, menor en 4.2% (-S/ 9.1 MM) interanual, con lo cual, el margen EBITDA Ajustado se ubicó en 25.9% (dic-2023: 25.2%).

La deuda financiera total de S/ 601.7 MM, su estructura está compuesta principalmente por bonos corporativos y papeles comerciales, que suman S/ 415.0 MM (69%), y por préstamos bancarios de S/ 182.0 MM (30.3%), los cuales están garantizados con hipotecas y fideicomisos. Como parte de su estrategia, la compañía plantea tomar de deuda de largo plazo a tasas competitivas, cancelar algunas emisiones vigentes y reducir los pasivos de corto plazo como las cuentas por pagar comerciales. Debido a la naturaleza de los negocios, la gran mayoría de la deuda financiera es de largo plazo.

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:

Ines Vidal

Analista

ividal@ratingspcr.com

Michael Landauro

Analista Senior

mlandauro@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