

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

**Lima (noviembre 26, 2025):** En Comité de Clasificación de riesgo, PCR decidió ratificar en “PE1-” al Tercer Programa de Instrumentos de Corto Plazo, con perspectiva “Estable”, con información no auditada al 30 de setiembre del 2025. Dicha decisión se sustenta en la sólida trayectoria de la compañía en el mercado inmobiliario local, evidenciada por un adecuado desempeño operativo histórico, derivado de sus principales líneas de negocio en habilitación urbana y vivienda social. Asimismo, se valora su posición de liquidez favorable y la disponibilidad de líneas de financiamiento con bancos locales, las cuales contribuyen a mitigar eventuales presiones de liquidez. No obstante, se pondera la reducción observada en los ingresos y en la generación operativa durante el periodo evaluado, así como su nivel de endeudamiento moderado.

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 set-2025, la compañía registró un nivel de ventas de S/ 431.4 MM (-8.4%; -S/ 39.3 MM interanual), lo anterior se debe a la contracción de ingresos por venta de inmuebles en ambos segmentos de habilitación urbana y vivienda social, relacionado a menor porcentaje de ventas reconocidas durante el periodo, no obstante, estas se darían en el último trimestre del año. En cuanto a los gastos operativos no hubo variación relevante con lo que el EBIT del periodo sumó S/ 87.8 MM (-21.9%), en línea con los menores ingresos. Por su lado, el EBITDA LTM Ajustado fue S/ 184.0 MM, menor en 17.0% (-S/ 37.6 MM) interanual, con lo cual, el margen EBITDA LTM Ajustado se ubicó en 24.0% (set-2024: 26.5%).

A set-2025, la deuda financiera alcanzó un valor de S/ 565.8 MM, reduciéndose en 8.2% interanual, compuesta en su mayoría por emisiones de deuda en mercado de capitales, además de préstamos bancarios, los cuales se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos. El ratio de Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio se ubicó en 0.52x, manteniendo sus niveles de endeudamiento en línea a lo históricamente reportado. Por otro lado, el Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda ajustado se ubicó en 1.07x, (set-2024: 1.26x), mientras que el ratio EBITDA Ajustado / Gasto financiero + Costo Financiero en costo de ventas fue de 3.44x (set-2024: 3.79x).

### 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:

Julio Rioja  
Analista Principal  
[jrioja@ratingspcr.com](mailto:jrioja@ratingspcr.com)

Michael Landauero  
Analista Senior  
[mlandauero@ratingspcr.com](mailto:mlandauero@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