

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

**Lima (07 de mayo, 2026):** En Comité de Clasificación de riesgo, PCR decidió ratificar en “PE1-” al Tercer Programa de Instrumentos de Corto Plazo, con perspectiva “Estable”, con información auditada al 31 de diciembre del 2025. La decisión se sustenta en la sólida trayectoria de la compañía en el mercado inmobiliario local, así como en la adecuada diversificación de sus operaciones. Se considera también la adecuada generación operativa, reducido apalancamiento, adecuada cobertura y posición de liquidez, que incluye la disponibilidad de líneas de financiamiento con bancos locales para mitigar eventuales presiones de liquidez. No obstante, se pondera la reducción generación operativa durante el periodo evaluado, así como el soporte y experiencia de los accionistas en el sector. Respecto al cambio accionarial, la clasificadora monitoreará el desempeño de la compañía posterior a concretarse dicha transacción.

**Trayectoria y posición competitiva.** Los Portales S.A. (o la compañía) cuenta con más de 50 años de experiencia en el mercado inmobiliario peruano, respaldada por una plana gerencial con amplia trayectoria en el sector. La compañía ha evidenciado capacidad de adaptación mediante ajustes comerciales y operativos orientados a eficiencias, control de costos y adecuación a la demanda. Mantiene presencia en más de 10 departamentos del país y una reserva territorial que le otorgaría continuidad a sus operaciones por los próximos años. Su principal línea de negocio es habilitación urbana, seguida por el desarrollo de vivienda social bajo programas vinculados al Fondo Mivivienda.

**Diversificación de operaciones.** Las principales líneas de negocio de la compañía comprenden habilitación urbana, vivienda social, desarrollo de departamentos, renta inmobiliaria y hoteles, lo cual suma a la diversificación operativa como inmobiliaria. Es relevante indicar que cada una de las unidades de negocio cuenta con balances, flujos y niveles de deuda independientes, bajo la premisa que cada negocio debe ser independiente.

**Desempeño operativo.** A dic-2025, la compañía registró un nivel de ventas de S/ 810.1 MM, cifra ligeramente superior en 0.3% (+S/ 2.7 MM) interanual, relacionado al incremento de los ingresos impulsado por los ingresos por la venta de inmuebles y los ingresos financieros que derivan del financiamiento de los inmuebles. Sin embargo, en este periodo la compañía registró un incremento de gastos operativos, desencadenando que el EBITDA disminuyera a S/ 202.7 MM, cifra menor en -2.9% (-S/ 6.0 MM) interanual, con lo cual, el margen EBITDA ajustado se ubicó en 25.0% (dic-2024: 25.9%).

**Reducción de la rentabilidad.** Durante el mismo periodo, la empresa registró un incremento en los gastos operativos en +4.1% (+S/ 6.4 MM), correspondientes a mayores gastos de remuneraciones del personal. Asimismo, registró pérdidas por diferencia de tipo de cambio por S/ 23.5 MM como consecuencia de los financiamientos otorgados en moneda extranjera sin coberturas mediante instrumentos derivados. Ambos factores incidieron negativamente en el margen EBITDA, el cual cerró en 24.9% (dic-24: 25.7%) y en la rentabilidad del periodo en 9.5% (dic-2024: 12.0%).

**Composición accionarial.** La composición accionarial estuvo conformada por GR Holding (50.00%), Constructoras Ica S.A de C.V (49.99%) e Ingenieros Civiles Asociados S.A de C.V (0.01%). GR Holding S.A. pertenece al Grupo Raffo, con presencia en la industria inmobiliaria y en minería. Por su parte Grupo ICA, es la empresa líder en construcción y operación de infraestructura en México. De acuerdo con el último HHII, se dio a conocer la intención de compra de las acciones de Grupo ICA por parte de Grupo GR, adquiriendo así el 100% de las acciones. De materializarse este acuerdo, la clasificadora monitoreará el desempeño de la compañía posterior a concretarse dicha transacción.

### 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:**

Yamilé Hinojosa  
Analista de Riesgo  
[yhinojosa@ratingspcr.com](mailto:yhinojosa@ratingspcr.com)

Michael Landauro  
Analista Senior  
[mlandauro@ratingspcr.com](mailto: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