

**PCR ratifica las clasificaciones de riesgo integral en “PEM2<sub>f</sub>”, riesgo fundamental en “PEA<sub>f</sub>”, riesgo de mercado en “PEC2”, y riesgo fiduciario en “PEA<sub>f</sub>”, con perspectiva “estable” a las cuotas de participación del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles – AC Capitales SAFI**

**Lima (17 de mayo, 2024):** PCR decidió ratificar las clasificaciones de “PEM2<sub>f</sub>” al Riesgo Integral, “PEA<sub>f</sub>” al Riesgo Fundamental, “PEC2” al Riesgo de Mercado; y “PEA<sub>f</sub>” Riesgo Fiduciario con perspectiva estable; al Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI). La decisión se sustenta en la amplia experiencia de la SAFI en la administración de inversiones inmobiliarias, cumpliendo con los límites y requerimientos de inversión del fondo. Además, el fondo cuenta con un portafolio de inversiones destinado a oficinas y locales, donde los inquilinos cuentan con contratos de mediano plazo, dándole cierta estabilidad a los ingresos. Sin embargo, se considera el tiempo que tomaría la gestión del almacén de Arequipa, que implicaría menores ingresos previstos por los inversionistas en el corto plazo.

El Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (en adelante “FIRBI”) busca generar valor a sus partícipes a través de la adquisición o construcción de bienes inmuebles (bienes raíces), que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión de uso; ubicadas únicamente en Perú. Los partícipes son inversionistas institucionales del sector fondos mutuos y personas naturales que pertenecen al sector retail y Family Office. La etapa operativa del Fondo inició el 16 de noviembre del 2018 con una vigencia de 6 años desde su inicio de actividades. A la fecha, se ha aprobado la ampliación de la vigencia del Fondo hasta el 31 de diciembre del 2025.

Consta con un portafolio de inversiones de 4 inmuebles: Edificio Reducto: el monto invertido fue de \$ 9.1 MM, cuyo valor en libros a diciembre 2023 es de \$ 7.0 MM, y tiene una ocupación promedio de 87.2%. Cabe destacar que, a la fecha de corte, el inmueble esta alquilado en su totalidad. Local Educativo Strip Callao: el monto invertido fue de \$ 5.4 MM, cuyo valor en libros a diciembre 2023 es de \$ 5.6 MM, y tiene una ocupación de 100%. Oficinas Torre Cavenecia: el monto invertido fue de \$ 1.1 MM, cuyo valor en libros a diciembre 2023 es de \$1.3 MM, y tiene una ocupación de 100%. Almacén Arequipa: el monto invertido fue de \$ 5.9 MM, cuyo valor en libros a diciembre 2023 es de \$ 6.0 MM, tiene una ocupación promedio de 2.9% y actualmente se encuentra en remodelación.

Durante el 2023, se distribuyeron dividendos por \$ 670 miles por las 23,475,000 cuotas suscritas. Así, se obtuvo un dividend yield de 3.0% y 2.9% para las cuotas A parcialmente pagadas, y para las cuotas A totalmente pagadas y las B respectivamente (2022: 4.7% y 4.5%). Asimismo, los resultados acumulados disminuyeron en US\$ 102 miles, por los menores ingresos percibidos durante el primer semestre en cuanto a dos pisos vacíos en el Edificio Reducto y por la vacancia en el Almacén de Arequipa y un cambio de valor razonable negativo a la fecha de corte (jun-2023: US\$ -126 miles).

**La metodología utilizada para la determinación de esta calificación:**

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación rigurosa de la metodología de calificación de riesgo de Fondos de inversión vigente aprobada en Sesión 04 de Comité de Metodologías con fecha 09 de julio 2016.

**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.

**Información de Contacto:**

Ines Vidal  
Analista financiero  
[ividal@ratingspcr.com](mailto:ividal@ratingspcr.com)

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

**Oficina Perú**

Edificio Lima Central Tower  
Av. El Derby 254, Of. 305 Urb. El Derby, T (511) 208-2530