

PCR reduce las clasificaciones de Riesgo Integral de “PEM2_f” a “PEM2_{-f}” y Riesgo Fundamental de “PEA_f” a “PEA_{-f}” y ratifica las clasificaciones de Riesgo de Mercado en “PE2” y Riesgo Fiduciario en “PEA_f” con perspectiva “estable” a las cuotas de participación del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles – AC Capitales SAFI

Lima (11 de noviembre, 2024): PCR decidió reducir las clasificaciones de Riesgo Integral de “PEM2_f” a “PEM2_{-f}” y Riesgo Fundamental de “PEA_f” a “PEA_{-f}” y ratificar las clasificaciones de Riesgo de Mercado en “PE2” y Riesgo Fiduciario en “PEA_f” con perspectiva estable al Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) con información al 30 de junio del 2024. La decisión se sustenta en la reducida distribución de dividendos respecto al capital invertido por los inversionistas, ello relacionado a la vacancia del almacén de Arequipa debido a la demora en el acondicionamiento para su colocación. Asimismo, se considera que 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. Finalmente, se pondera la amplia experiencia de la SAFI en la administración de inversiones inmobiliarias, cumpliendo con los límites y requerimientos de inversión del fondo.

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 hasta el 31 de diciembre del 2025.

Consta de un portafolio de inversiones de 4 inmuebles: Edificio Reducto: el monto invertido fue de \$ 9.1 MM, cuyo valor en libros a junio 2024 es de US\$ 6.9 MM, y tiene una ocupación promedio de 99.2%. Local Educativo Strip Callao: el monto invertido fue de \$ 5.4 MM, cuyo valor en libros a junio 2024 es de US\$ 5.6 MM, y tiene una ocupación de 100%. Oficinas Torre Cavenecia: el monto invertido fue de US\$ 1.1 MM, cuyo valor en libros a junio 2024 es de US\$ 1.3 MM, y tiene una ocupación de 100%. Almacén Arequipa: el monto invertido fue de \$ 6.2 MM, cuyo valor en libros a junio 2024 se mantiene en US\$ 6.0 MM, presenta vacancia total desde el segundo semestre del 2022, encontrándose actualmente en remodelación.

La utilidad operativa del FIRBI ascendió a US\$ 354 miles (jun-2023: US\$ 288 miles; jun-2022: US\$ 729 miles) lo anterior obedece a la vacancia del Almacén Arequipa; considerando su participación del 28%. Durante el primer semestre del 2024, se distribuyeron dividendos de las cuotas de clase A y B por un total de US\$ 360 miles (jun-2023: US\$ 300 miles; jun-2022: US\$ 587 miles). De lo anterior, se registra un dividend yield para las cuotas A y B de 3.2% y 3.1% (dic-2023: 3.0% y 2.9%; dic-2022: 4.7% y 4.5%).

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

Michael Landauro
Analista Senior
mlandauro@ratingspcr.com

Oficina Perú

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