

PCR ratifica las clasificaciones de Riesgo Integral en “PEM2-f”, Riesgo Fundamental en “PEA-f” Riesgo de Mercado en “PE2” y Riesgo Fiduciario en “PEAf” con perspectiva “estable” a las cuotas de participación del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles – AC Capitales SAFI

Lima (23 de junio, 2025): PCR decidió ratificar las clasificaciones de Riesgo Integral en “PEM2-f”, Riesgo Fundamental en “PEA-f”, Riesgo de Mercado en “PE2” y Riesgo Fiduciario en “PEAf” con perspectiva estable al Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) con información auditada al 31 de diciembre del 2024. La decisión se sustenta en la composición del portafolio, conformado por oficinas y locales comerciales con contratos de mediano plazo, lo que otorga estabilidad a los ingresos y contribuye a mejorar las condiciones de venta de los activos en el actual contexto de desinversión del Fondo. Sin embargo, la calificación se limita por una reducida distribución de dividendos con relación al capital invertido, atribuible a la vacancia prolongada del Almacén Arequipa. Finalmente, se valora la experiencia de la SAFI y el cumplimiento de los límites y requisitos 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.

El Fondo posee 4 inmuebles que totalizan US\$ 19.3 MM. Edificio Reducto: el monto invertido fue de US\$ 9.1 MM, cuyo valor en libros es de US\$ 6.9 MM y tiene una ocupación promedio de 98.1% por la vacancia de 1 estacionamiento y 4 depósitos. Local Educativo Strip Callao: el monto invertido fue de US\$ 5.4 MM, cuyo valor en libros es US\$ 5.5 MM, y tiene una ocupación de 100%. Oficinas Torre Cavenecia: el monto invertido fue de US\$ 1.1 MM, cuyo valor en libro es US\$ 1.2 MM, y tiene una ocupación de 100%. Almacén Arequipa: el monto invertido fue de US\$ 6.2 MM, cuyo valor en libros es de US\$ 5.8 MM, presenta vacancia total desde el segundo semestre del 2022. Cabe mencionar que todos los activos se encuentran a la venta, buscando el mejor potencial comprador.

El FIRBI, actualmente en etapa de desinversión, reportó una utilidad operativa de US\$ 719 mil al cierre de 2024 (dic-2023: US\$ 657 mil; dic-2022: US\$ 1,086 mil). Esta variación se explica principalmente por el aplazamiento en la recolocación del Almacén Arequipa, lo que ha incrementado la vacancia del Fondo. Este activo representa el 28% del capital invertido y, durante el primer semestre de 2022, generó ingresos por US\$ 372 mil; sin embargo, permanece desocupado desde entonces. Adicionalmente, tras registrar una pérdida en el valor razonable de los activos, junto con ingresos financieros y efectos por diferencia de tipo de cambio, se obtuvo una pérdida neta de US\$ 63 mil (dic-2023: US\$ 98 mil).

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 18 de octubre 2022.

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@ratingspqr.com

Michael Landauro
Analista Senior
mlandauro@ratingspqr.com

Oficina Perú

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