

PCR decidió ratificar en “*PEA-*” a la Emisión de Bonos Titulizados de Grupo Patio - Crystal Realty con perspectiva Estable

Lima (29 de mayo de 2026): PCR decidió ratificar la clasificación de *PEA-* al Primer Programa de Bonos Titulizados, con perspectiva “Estable”; con información al 31 de diciembre de 2025. Esta decisión se fundamenta en la estructura del Fideicomiso, la cual incorpora garantías inmobiliarias, flujos dinerarios, entre otros. Se valora el respaldo de la matriz (Grupo Patio SpA), la cual cuenta con una importante trayectoria en el rubro, asimismo se toma en consideración la ubicación de los edificios que están participando en la estructura del fideicomiso.

El presente programa de titulización está respaldado por un Fideicomiso de Titulación, el cual incluye entre varios puntos, los derechos de cobro pagados por los arrendatarios por el alquiler de las oficinas. Asimismo, se incorporan los inmuebles de los edificios de Abtao y Camelias, flujos dinerarios y la fianza solidaria de la matriz Grupo Patio SpA, sin embargo, no se cuenta con el detalle del Grupo para considerar el tamaño del respaldo.

El modelo considera un crecimiento de los ingresos proyectados para los próximos cinco años de 5.8% (CAGR), sustentado principalmente en la reducción de la vacancia, la cual para proyectan tenga un incremento de 6% para el 2027 en el nivel de ocupación. Asimismo, el EBITDA del modelo considera un CAGR de 7.6% a 5 años, alcanzando para el 2030 un valor de USD 4.8 MM. No se considera inversión en CAPEX, con lo cual se obtiene un flujo de caja positivo a lo largo de la vida del bono.

Grupo Patio SpA es un Real Estate Asset Manager, cuenta con 17 años en el sector inmobiliario y tiene presencia en cinco países tales como Perú, Chile, México, Estados Unidos y España. El grupo se encuentra diversificado en seis áreas de negocios, tales como Patio Comercial, Patio Oficinas, Patio Industrial, Patio Residencial, Patio Hoteles y Patio Capitales. A Perú ingresó en el 2018, a través de la compra de activos de Centenario – Plaza del Sol. Posteriormente, en el 2019 y 2020 adquirió los edificios de Abtao y Camelias respectivamente.

Ambos edificios están representados por las compañías Crystal Realty 1 y Crystal Realty 2, las cuales son subsidiarias de Grupo Patio Corp S.A.C. Son edificios prime ubicados en San Isidro, y cuentan con fácil acceso a las principales avenidas de la ciudad de Lima, hoteles y restaurantes exclusivos. Se encuentran operativos desde el 2019 y cuentan con la certificación Leed Silver, con lo cual certifica que su operación es eco amigable y sostenible.

A diciembre 2025, el Patrimonio Fideicometido cumple con los resguardos financieros del Programa de Bonos Titulizados. La Cobertura de Gastos Financieros se ubicó en 0.96x, por encima del mínimo exigido de 0.70x, mientras que el Patrimonio Mínimo alcanzó 1.65x, superior al umbral de 1.20x. No obstante, el nivel de holgura de los covenants mantiene sensibilidad a la evolución de la ocupación y a las valorizaciones inmobiliarias, así como a supuestos operativos del modelo financiero.

Metodología que fue utilizada para la determinación de esta calificación:

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología vigente para calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores vigente cuya aprobación se realizó en sesión N°001 del Comité de Metodologías con fecha 18 de octubre de 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:

Paul Solís
Analista Principal
psolis@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