

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 (24 de junio, 2026): En Comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió ratificar las calificaciones de Riesgo Integral en “PEM2-f”, Riesgo Fundamental en “PEA-f”, Riesgo de Mercado en “PEM2” 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 2025. La decisión se sustenta en el análisis del proceso de liquidación del fondo, que a la fecha solo ha enfrentado una extensión, producto del retraso de la liquidación de un activo. Actualmente, el liquidador AC Capitales SAFI se encuentra ejecutando el plan de salida del Fondo, enfocado principalmente en la búsqueda activa de potenciales interesados en el local educativo. Asimismo, se considera que la rentabilidad proyectada del fondo se encuentra por debajo de las expectativas iniciales. Finalmente, se considera la trayectoria de AC Capitales SAFI y sus resultados.

FIRBI es un fondo que se encuentra en liquidación desde el 1 de enero de 2026, por un plazo inicial de seis meses. No obstante, con el objetivo de culminar la salida del L.E. Strip Callao, se solicitó una primera prorroga aprobada en 16 de abril del 2026, por el plazo de 6 meses contando a partir de 30 de junio del 2026, con el fin de que el fondo pueda realizar la venta del activo remanente.

A dic-2025, se encuentran pendiente de liquidar el Local Educativo Strip Callao (US\$ 5.4 MM)¹ con una ocupación al 100%, el cual generó rentas por US\$ 581 M en el 2025; y el almacén Arequipa (US\$ 6.2 MM)², el cual cuenta con vacancia total desde el 2S-2022, y cuya venta se perfeccionó recién en marzo del 2026 por US\$ 3.6 MM.

A dic-2025, el Fondo estuvo compuesto por 57 partícipes (dic-2024: 59 partícipes) y su capital social disminuyó a US\$ 16.9 MM (dic-2024: US\$ 21.7 MM), en línea con el proceso de liquidación en el cual se encuentra el fondo. El Fondo tiene un plazo aprobado hasta el 31 de diciembre del 2026, dada la última extensión del plazo. Sin embargo, de ser necesario un plazo adicional, se solicitará dicha aprobación).

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:

Julio Rioja

Analista Principal

jrioja@ratingspcr.com

Solange Chipana

Analista de Riesgo

schipana@ratingspcr.com

Oficina Perú

Edificio Lima Central Tower

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

¹ Monto Invertido

² Monto Invertido