

Fideicomiso de Titulización para Inversiones en Renta de Bienes Raíces – FIBRA PRIME

Titulización

Informe Semestral

Rating	Actual*	Anterior**
Certificados de Participación	Af	Af

*Información auditada al 31 de diciembre de 2024. Aprobado en comité de 29/05/2025. ** Información no auditada al 30 de junio de 2024. Aprobado en comité de 28/11/2024.

Perspectiva	Positiva	Estable

Definición

Af: “Corresponde a cuotas de participación con buena capacidad para entregar retornos adecuados a su nivel de riesgo. Presentan bajo nivel de riesgo de rescate en los términos y plazos pactados. Los activos del fondo presentan riesgo bajo frente a variaciones en las condiciones económicas.”

ADMINISTRADORA PRIME

Indicadores (En PEN MM)	Dic-23	Dic-24
Activo Corriente	2.39	6.14
Activo No Corriente	11.07	9.54
Total Activo	13.46	15.68
Pasivo Corriente	1.07	7.36
Pasivo No Corriente	9.42	1.69
Total Pasivo	10.50	9.04
Patrimonio	2.97	6.64
Ingresos	4.19	16.15
Resultado Op.	0.25	5.16
Resultado Neto	-0.86	3.67
ROA (%)	-6.37	23.39
ROE (%)	-28.91	55.24

FIBRA PRIME

Indicadores (En PEN MM)	Dic-23	Dic-24
Activos	376.35	769.81
Pasivos	149.17	266.25
Cert. de Part.	286.76	648.08
Patrimonio	227.18	503.56
Ingresos	29,62	46.17
Resultado Op.	6.11	41.80
Resultado Neto	2.55	28.42
Total de CP	8,466,788	18,437,148
Valor de CP (US\$)	7.23	7.26
Valor de CP (BVL)	6.40	5.00
Dist. por Cert. (US\$)	0.39	0.41
N° de Titulares	582	663
Vacancia (%)	0.80	6.20

Analistas

Diego Montané Quintana
diegomontane@jcrлатam.com
Daicy Peña Ortiz
daicypena@jcrлатam.com
(051) 992 737 020

Fundamento

El Comité de Clasificación de JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgo S.A. (en adelante, JCR LATAM) ratifica la categoría de “Af” y modifica la Perspectiva de “Estable” a “Positiva” a la clasificación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación del Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA PRIME (en adelante “**FIBRA PRIME**”). A continuación, detallamos los fundamentos más relevantes de la clasificación:

- Estructura del Negocio y del Financiamiento:** El Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA), representa un modelo de negocio consolidado a nivel internacional, utilizado ampliamente por su capacidad de facilitar la gestión operativa y otorgar mayor confianza a los inversionistas dentro de un esquema de inversión patrimonial (capital en riesgo). En noviembre de 2024, se ejecutó el quinto aporte de inmuebles al fideicomiso. En este vehículo participan Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (GCST), en calidad de fiduciario y estructurador; BBVA Bolsa - Sociedad Agente de Bolsa S.A. (BBVA SAB), como agente colocador; y Administradora Prime S.A. (APSA), como administrador del FIBRA PRIME. Durante el período, se llevó a cabo el cambio de fiduciario registrado en el RPMV, y se actualizó tanto el Acto Constitutivo como el Prospecto Marco para reflejar los cambios en las denominaciones del estructurador y del agente colocador. Asimismo, se aprobó el programa de recompra de certificados, y, en virtud de su vigencia, se procedió con la reinscripción correspondiente.
- Capacidad del Administrador y del Comité Técnico:** Administradora Prime (APSA) demuestra una adecuada capacidad operativa y técnica como entidad encargada de la administración fiduciaria del vehículo. La empresa cuenta con un equipo profesional con experiencia relevante en la gestión de activos inmobiliarios, estructuración financiera, aspectos comerciales, y cumplimiento normativo. La trayectoria del personal clave abarca funciones críticas en la operación y valorización de portafolios inmobiliarios, lo que resulta fundamental dada la naturaleza de largo plazo y riesgo de iliquidez inherente al modelo FIBRA. Por otro lado, el Comité Técnico se encuentra conformado por profesionales con experiencia comprobada en inversión institucional, gestión de proyectos de infraestructura, asesoría financiera especializada, normativa aplicable al mercado de capitales y derecho inmobiliario. Esta combinación de perfiles técnicos aporta valor estratégico a la toma de decisiones sobre adquisición, disposición y valorización de activos, así como en la evaluación de riesgos operativos y financieros del portafolio. Asimismo, su participación permite fortalecer la gobernanza del fideicomiso mediante un marco colegiado que asegura mayor independencia y criterio técnico en el manejo del patrimonio fideicometido.
- Cartera de Inversiones y Contratos de Arrendamiento:** A dic-24, la cartera de inversiones de FIBRA PRIME alcanzó un Área Bruta Alquilable (ABL) total de 238,199 m², distribuidos en 34 inmuebles arrendados a 213 locatarios (frente a 172 a diciembre de 2023). La estrategia del vehículo mantiene un enfoque mayoritario en activos logísticos, los cuales representan aproximadamente el 60% del ABL total. Durante el ejercicio, se ejecutó una política activa de expansión, diversificación y estabilización de portafolio, con la adquisición de 10 nuevas propiedades que incrementaron el valor patrimonial administrado.

El ratio de vacancia sobre activos estabilizados y adquiridos se ubicó en 6.2%, significativamente mayor al 0.8% registrado al cierre del ejercicio anterior, explicado por el ingreso de activos aún en fase de estabilización, así como labores de readecuación y mantenimiento de espacios.

En el mercado de capitales, el número de Certificados de Participación (CP) en circulación ascendió a 18,437,148. El valor patrimonial por certificado fue de US\$ 7.26 (vs. US\$ 7.62 en dic-23), mientras que el valor de mercado, según cotización en la Bolsa de Valores de Lima, se ubicó en US\$ 5.00 (vs. US\$ 6.40 en dic-23), reflejando una disminución en la liquidez y apetito del mercado secundario por este tipo de instrumentos. Las distribuciones por CP alcanzaron los US\$ 0.41 (US\$ 0.39 en dic-23), resultando en un *dividend yield* referencial de 6.04% (vs. 5.84% en dic-23), indicador que continúa posicionando al instrumento como una alternativa competitiva de renta periódica para inversionistas institucionales y retail.

- **Política de Inversiones y Gestión de Riesgo:** La estructura de las inversiones desarrollada por la FIBRA incorpora límites prudenciales y mecanismos de control refuerzan la sostenibilidad del modelo de negocio. Dichas inversiones están sujetas a la aprobación del Comité Técnico, el cual supervisa el cumplimiento de criterios de riesgo y control. Al cierre del período evaluado, se verificó el cumplimiento de los *covenants* financieros pactados, revirtiendo los incumplimientos observados en ejercicios previos, especialmente en relación al ratio de apalancamiento, el cual se ubicó dentro del umbral establecido ($\geq 0.35x$). Durante el ejercicio, se concretaron nuevas operaciones de financiamiento con Scotiabank Perú S.A.A., estableciendo condiciones contractuales claras sobre el uso de fondos y restricciones de garantía, lo que elevó el número de activos gravados a 12. A diciembre de 2024, el ratio de activos en garantía respecto al total de activos se situó en 34.1%, por debajo del límite aprobado por el Comité Técnico (50.0%). Este resultado representa una mejora frente al 40.8% reportado en junio de 2024 y al 53.2% observado a diciembre de 2023, reflejando una tendencia decreciente y saludable en la dependencia de garantías. La entidad mantiene, además, una gestión activa tanto en el monitoreo de cobranzas como en el control de gastos operativos recurrentes.
- **Resultados Financieros de Administradora Prime (APSA):** Al cierre diciembre de 2024, el total de activos de Administradora Prime ascendió a PEN 15.68MM, concentrados principalmente en activos no corrientes, donde destacan inversiones financieras por PEN 8.93MM. Los pasivos totalizaron PEN 9.04MM, con un componente relevante en obligaciones financieras de corto plazo por PEN 5.19MM, asociadas a vencimientos pendientes. El patrimonio neto se ubicó en PEN 6.64MM, compuesto mayoritariamente por el capital social, el cual se ve parcialmente compensado por pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores. Durante el período, los ingresos ascendieron a PEN 16.15MM (vs. PEN 4.19MM en dic-23), impulsados principalmente por comisiones derivadas de adquisiciones de activos realizadas por FIBRA PRIME. A pesar del aumento en los gastos operativos, administrativos y financieros, la empresa reportó una utilidad neta de PEN 3.67MM, revirtiendo la pérdida neta de PEN 0.86MM registrada al cierre del ejercicio anterior. Este resultado refleja una mejora sostenida, alineada con la utilidad neta de PEN 1.65MM registrada al primer semestre de 2024, y representa un margen neto del 22.7%, indicador consistente con una operación rentable y en recuperación.
- **Resultados Financieros de FIBRA PRIME:** Al cierre del período, FIBRA PRIME gestionó un total de activos por PEN 769.81MM, concentrados mayoritariamente en inversiones inmobiliarias (PEN 739.81MM), en línea con la ejecución de su modelo de crecimiento patrimonial mediante la adjudicación de 10 nuevos inmuebles. Los pasivos ascendieron a PEN 266.25MM, mientras que el patrimonio neto se situó en PEN 503.56MM. El saldo total de Certificados de Participación (CP) emitidos alcanzó PEN 648.08MM. Durante el segundo semestre, se suscribieron nuevas obligaciones financieras con Scotiabank bajo condiciones similares a las pactadas en el préstamo estructurado tipo "*club-deal*", reflejando una estrategia diversificada de financiamiento. Si bien las obligaciones por titulación evidenciaron una ligera concentración hacia el corto plazo, los indicadores de apalancamiento muestran una evolución favorable. En particular, el ratio pasivo/patrimonio se redujo a 0.53x (desde 0.66x en dic-23), mientras que el ratio obligaciones financieras/activos cayó a 23.5% (desde 38.3%), indicando una mejora en la solvencia y sostenibilidad del endeudamiento. Los ingresos operacionales ascendieron a PEN 46.17MM (vs. PEN 29.62MM a jun-23), impulsados por la ampliación del portafolio y el ajuste de precios de alquiler. Cabe destacar que los cinco principales activos generaron el 52.4% del total de ingresos, lo cual podría reflejar una concentración relevante a monitorear.

A nivel de resultados, la utilidad neta fue de PEN 28.42MM, mostrando un aumento significativo frente a los PEN 2.55MM registrados al cierre del ejercicio anterior. Este resultado incorpora ingresos por valorización de activos y ajustes contables, como la pérdida por diferencia cambiaria, sin impacto directo en el flujo operativo del FIBRA. Se reconocieron dividendos por PEN 18.63MM, de los cuales PEN 14.40MM correspondieron al ejercicio 2024 (vs. PEN 8.15MM en 2023). Finalmente, el margen operativo (NOI) fue de 87% (vs. 89% a dic-23), manteniéndose en niveles

elevados a pesar del incremento de los gastos operativos, lo que ratifica la eficiencia de la operación inmobiliaria. La evolución positiva de los resultados y la solidez patrimonial refuerzan la estabilidad financiera de FIBRA PRIME.

- **Perspectivas para el Ejercicio 2025.** Para el periodo 2025, se proyecta una etapa de consolidación operativa centrada en la estabilización de los activos recientemente incorporados al portafolio, así como en la reducción progresiva del ratio de vacancia en inmuebles antiguos con ocupación por debajo del nivel objetivo. En paralelo, FIBRA PRIME tiene previsto fortalecer su estructura financiera mediante la diversificación de sus fuentes de fondeo, lo cual incluiría la negociación de nuevas líneas de crédito y operaciones estructuradas con entidades financieras nacionales e internacionales. Estas nuevas fuentes de financiamiento —ya sea vía obligaciones financieras, préstamos sindicados o emisiones de instrumentos de deuda— estarían sujetas a condiciones contractuales (*covenants*) previamente acordadas, con el fin de garantizar la sostenibilidad del apalancamiento y la eficiencia operativa de la FIBRA. Adicionalmente, a la fecha de elaboración del presente informe, se ha concretado la venta del inmueble BTH Tacna. Esta operación permite a FIBRA PRIME reorientar su estrategia geográfica, priorizando activos ubicados en la región Lima, lo que facilitará una gestión más cercana, eficiente y estratégica del portafolio, en línea con los objetivos de optimización operativa y valorización de activos para el mediano plazo. Se constata el cumplimiento de los principales *covenants* al cierre del primer trimestre del 2025.

Factores que pueden modificar positivamente la clasificación son:

- Diversificación del portafolio de activos y ampliación de la base de arrendatarios, con una adecuada segmentación de clientes y sectores económicos, lo que contribuiría a mitigar la concentración de riesgos y aumentar la resiliencia del FIBRA ante cambios en la demanda.
- Reducción sostenida de los niveles de vacancia y mejora en los plazos de cobranza, en línea con una mayor dinámica de colocación y normalización de la actividad económica.
- Fortalecimiento de los indicadores de solvencia estructural del fideicomiso, reflejado en un mayor patrimonio fideicometido, crecimiento orgánico de los ingresos y adecuada capitalización de utilidades.
- Reducción progresiva del apalancamiento financiero mediante amortización de deuda y mejora en los términos de financiamiento, así como disminución de los activos comprometidos como garantía, reforzando la flexibilidad operativa.
- Gestión activa y preventiva de vencimientos, que permita reducir el riesgo de refinanciamiento, incluyendo la ampliación de fuentes de fondeo y negociación de condiciones contractuales más favorables.
- Desarrollo y ejecución eficiente de proyectos de inversión inmobiliaria con riesgos controlados, tanto en términos técnicos como legales, financieros y comerciales.

Factores que pueden modificar negativamente la clasificación son:

- Desaceleración del mercado inmobiliario o deterioro de las condiciones macroeconómicas locales o regionales, que afecten la colocación, renta o valorización de los activos.
- Incumplimientos reiterados de *covenants* financieros, límites de inversión o restricciones contractuales establecidas en los instrumentos de financiamiento, lo que podría deteriorar la percepción de riesgo por parte de inversionistas y acreedores.
- Estancamiento o ausencia de nuevos proyectos de inversión, así como reducción de los retornos esperados para los partícipes, afectando la atracción y retención de capital.
- Mayor exposición a riesgos de contraparte, producto de retrasos en pagos, renegociación de contratos de arrendamiento o pérdida de arrendatarios estratégicos sin una adecuada capacidad de reemplazo.
- Aumento en los niveles de apalancamiento sin respaldo patrimonial o flujo operativo suficiente, comprometiendo la capacidad de cumplimiento financiero y la sostenibilidad del negocio.

Limitaciones Potenciales y Encontradas

- Es importante mencionar que, cualquier impacto futuro, tanto de los decisores políticos, así como, el impacto de la actual crisis internacional podría afectar las proyecciones y cualquier otra información relevante proporcionada por el originador. En este sentido, esta condición afectará la posibilidad de que se generen repercusiones no conocidas en los clientes, grupos de interés (directas como indirectas) o decisiones futuras que pudiera adoptar el originador. El impacto total no puede evaluarse cualitativa ni cuantitativamente en este momento, por lo tanto, la Clasificadora cumplirá con la debida vigilancia, se enfatiza que se deberá considerar las limitaciones de la información en un escenario volátil y de incertidumbre.
- La evaluación de los originadores se realiza con Estados Financieros de situación no auditados a dic-24.

Hechos de Importancia

Se indican los hechos de importancia revelados al mercado:

- 30.01.24: Se informa de los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Titulares de certificados de participación de FIBRA PRIME relacionados a las aprobaciones del aporte de los inmuebles Centro de Lima y Edificio Grimaldo.
- 07.02.24: Se Realiza el pago a cuenta de Distribuciones correspondientes al cierre del mes de diciembre del ejercicio 2023 y de los saldos no distribuidos de los trimestres anteriores por un monto ascendente a US\$ 537,433.
- 19.02.24: Se informa de los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Titulares de certificados de participación de FIBRA PRIME relacionados a la aprobación de validez y efectos de la renuncia de BBVA Sociedad Titulizadora S.A., designación de Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. como nuevo fiduciario, mencionando fecha de inicio de sus actividades como tal a partir del 26 de junio del 2023.
- 28.02.24: Se realiza un pago a cuenta extraordinario de las Distribuciones correspondientes al ejercicio 2024 por un monto ascendente a US\$ 398,158.
- 18.03.24: Se comunica que el comité Técnico aprueba lo siguiente: a) Reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja generado durante el ejercicio 2023 hasta por un monto de US\$ 225,700, b) reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja que pueda generarse durante los ejercicios 2024 y 2025 hasta por un monto de US\$ 4,000,000, c) Solicitar al Fiduciario que convoque a la Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime.
- 01.04.24: se informa que la Asamblea General Ordinaria No Presencial de titulares de Certificados de Participación de FIBRA PRIME acordó lo siguiente: a) Aprobar de los Estados Financieros Auditados y Notas Auditadas correspondientes al ejercicio 2023, b) Aprobar el Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2023, c) Autorizar al Comité Técnico para la determinación del monto exacto de los excedentes de caja a ser distribuidos en base a los Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2023 y a los Estados Financieros no auditados anuales de FIBRA Prime correspondientes a los ejercicios 2024 y 2025, según corresponda, entre otros.
- 12.04.24: La Intendencia General de Supervisión Prudencial de la Superintendencia de Mercado de Valores resuelve disponer el cambio de fiduciario del Patrimonio, de BBVA Sociedad Titulizadora S.A. a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., en el Registro Público del Mercado de Valores.
- 22.04.24: Se suscribe la escritura pública del contrato de aporte de los inmuebles del Centro de Lima y, por lo cual, FIBRA Prime adquiere el dominio fiduciario sobre los mismos. Se aprueba la creación y emisión de un total de 5,857,536 certificados de participación, valorizados en US\$ 7.16 cada uno, los cuales serán asignados a In Diamante S.A.C. Por tanto, se incrementa el capital de FIBRA PRIME en US\$ 138.28MM.
- 26.04.24: Se suscribe la escritura pública del contrato de aporte del Edificio Grimaldo, el FIBRA Prime adquirió el dominio fiduciario sobre los mismos. Aprobar la creación y emisión de un total de 2,391,061 certificados de participación, valorizados en US\$ 7.16 cada uno, los cuales serán asignados a In Diamante S.A.C. en su calidad de aportante del dominio fiduciario del Edificio Grimaldo. Por tanto, se incrementa el capital de FIBRA PRIME en US\$ 162.53MM.
- 03.05.24: Se realiza el pago a cuenta de Distribuciones por US\$ 0.60MM.
- 07.05.24: Se celebra financiamiento con Scotiabank Perú S.A.A. (Scotiabank) por un importe de US\$ 6.40MM, indicando el plazo, destino de los fondos, así como la constitución de hipotecas y demás documentos correspondientes.
- 12.06.24: Se aprueba la reinscripción del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME en el Registro Público del Mercado de Valores (RPMV)
- 24.06.24: Se aprueba la modificación de cláusulas (6.11, 6.14 y 38.3) e incorporación de numeral 8.3 del Acto Constituido.
- 02.07.24: Se aprueba, la ejecución de la inversión y adquisición vía compraventa del inmueble “Fénix”, así como la constitución de hipotecas a favor del vendedor Volcom capital Centro Lima S.A.C. por US\$ 2.91MM.
- 01.08.24: Se realizó el pago a cuenta de las Distribuciones (conforme este término es definido en el Acto Constitutivo) correspondiente al cierre del segundo trimestre del ejercicio 2024 por un monto ascendente a US\$ 1.15MM.
- 29.08.24: Se realizó un pago extraordinario a cuenta de las Distribuciones correspondientes al ejercicio 2024, por un monto ascendente a US\$ 0.68MM.
- 26.09.24: Se aprueba el aporte del edificio Chinchón 980 por parte Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. y, a su vez, crear y emitir certificados de participación a favor de este último por un monto de US\$ 12.50MM, dando un total de 1,721,763 CP.
- 30.09.24: Se autoriza al fiduciario a solicitar un desembolso de US\$ 0.74MM, de la línea de crédito por US\$ 6.40MM cuyo destino se detalla: i) Pago de cuota del inmueble Fenix, ii) mejoramiento, refacción, rehabilitación o similares del

inmueble San Demetrio, iii) reposición de fondos destinados al pago del impuesto de alcabala derivado de la adquisición de los Edificios Fénix y Fénix – Encarnación y iv) cubrir los honorarios, comisiones e impuestos asociados a los conceptos (i) y (ii) precedentes.

- 14.10.24: Se informe sobre la aprobación por parte de la SMV del trámite anticipado y reinscripción del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime por hasta por un monto de US\$ 500.00MM.
- 24.10.24: El Comité Técnico aprobó desembolso bajo el financiamiento otorgado por el Scotiabank Perú por hasta US\$ 6.40MM.
- 30.10.24: El Comité Técnico aprobó la operación de financiamiento con Scotiabank Perú como prestamista, hasta por US\$ 12.50MM, con el objetivo de amortizar parte de la deuda por la operación financiera de Club-deal y otros respectivos.
- 13.11.24: El Comité Técnico aprobó la creación y emisión de 1,721,763 certificados de participación a favor de Pacífico Seguros y Reaseguros.
- 13.11.24: El Comité Técnico aprobó la adquisición vía compraventa del “Edificio Manhattan” y del “Edificio Acuña” por la suma total de US\$ 18,842,385, a ser pagada en cinco cuotas, así como las obligaciones que se desprenden de dicha operación, aprobándose la hipoteca legal a favor de Volcomcapital Centro de Lima S.A.C.
- 28.11.24: Se anunció la suscripción de la escritura pública del contrato de compraventa del “Edificio Manhattan” y del “Edificio Acuña”.
- 02.12.24: Se informó la suscripción de la escritura pública de la Séptima Modificación al Acto Constitutivo.
- 16.12.24: Se informó la inscripción del Contrato de Aporte con Pacífico Seguros y Reaseguros.
- 27.01.25: Se comunica bajo hecho de importancia la aprobación de la constitución de hipoteca preferente y de primer grado sobre los inmuebles “Garcilaso” y “MaxAhorro Huacho” en respaldo a las obligaciones financieras.
- 17.02.25: Se informa la presentación de los resultados al IVT-24 de la FIBRA.
- 18.02.25: Se realiza el pago a cuenta de las Distribuciones a favor de los titulares de los CP, correspondiente al IVT-24 y saldos no distribuidos por un importe de US\$ 1’772.685 equivalentes al 100% de la utilidad neta distribuible.
- 30.01.25: A través de la Asamblea de FIBRA PRIME se informan los acuerdos relacionados a la modificación al Acto Constitutivo de FIBRA PRIME.
- 20.02.25: Se informa de la rectificación del reporte con información al IV trimestre del 2024.
- 18.03.25: Se informa el acuerdo de compraventa de inmueble ubicado en Tacna, por parte de FIBRA PRIME a favor de una sociedad conyugal por un importe de US\$ 2’597.275. Se detalla el destino de los fondos obtenidos producto tanto de la compraventa como a la desinversión en el inmueble.
- 27.03.25: Se informa la renuncia del Sr. Orlando Cerrutti Banchemo al cargo de miembro de Comité Técnico de FIBRA PRIME, el fiduciario designa al Sr. Alfredo Eduardo Thorne Vetter como nuevo miembro técnico de FIBRA PRIME.
- 31.03.25: A través de la Asamblea General Ordinaria de FIBRA PRIME se acuerda i) Aprobación de los Estados Financieros y notas auditadas correspondientes al ejercicio 2024, ii) Aprobación del informe anual del comité técnico, iii) Aprobación del del presupuesto anual indicativo para el ejercicio 2025.
- 30.04.25: Se remite la información financiera de FIBRA PRIME al cierre del IT-25.
- 02.05.25: Se realiza el pago a cuenta de las Distribuciones a favor de los titulares de los CP por un importe de US\$ 1’526,438, equivalente al 90% de la utilidad neta distribuible.

Riesgo Macroeconómico

Escenario Internacional

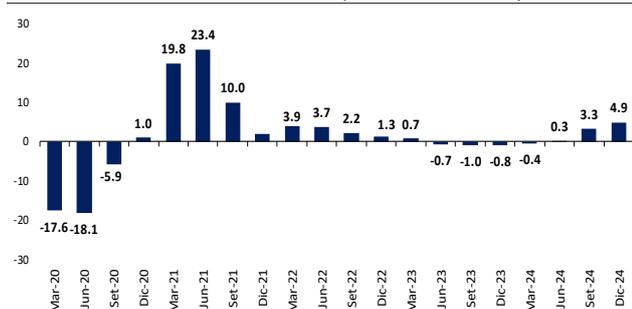
El Fondo Monetario Internacional (FMI) proyecta un crecimiento del PIB mundial del 3.3% para 2025, ligeramente superior al 3.2% registrado en 2024, con una tendencia estable del 3.3% para 2026. Este dinamismo global responde a la mejora en las perspectivas de crecimiento de Estados Unidos, parcialmente contrarrestada por revisiones a la baja en economías de mercados emergentes y en desarrollo, en particular en Oriente Medio y Asia Central, debido a disrupciones en la producción y transporte de materias primas, conflictos geopolíticos y eventos climáticos extremos.

Según el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), la economía global crecerá un 3.0% en 2025 y un 3.1% en 2026, reflejando una perspectiva ligeramente más conservadora. En cuanto a América Latina y el Caribe, el FMI estima una expansión de 2.5% en 2025 y 2.7% en 2026, mientras que el BCRP proyecta un crecimiento del 2.4% en 2025 y 2.2% en 2026. Las proyecciones para la región reflejan una desaceleración del consumo y la inversión privada, debido a la incertidumbre política en algunos países, así como las condiciones financieras.

Actividad Económica Nacional

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), la economía peruana creció un 4.85% en 2024, en contraste con la contracción del -0.74% en 2023. Este repunte se debe al incremento en la inversión pública, la reactivación del consumo interno, el dinamismo exportador, condiciones climáticas favorables y el impulso del turismo y la actividad empresarial. Los sectores que tuvieron mayor influencia positiva en el crecimiento económico en diciembre del 2024 fueron Pesca (+76.76%), Manufactura (+11.85%) y Agropecuario (+7.54%). Por otro lado, el sector construcción fue el único en mostrar una caída, con un retroceso del -0.88%, reflejando la incertidumbre en la inversión privada y la demora en la ejecución de proyectos de infraestructura. El BCRP proyecta un crecimiento del PIB de 3.0% en 2025 y 2.9% en 2026, sustentado en la recuperación de los sectores primarios tras la reversión de los efectos de las anomalías climáticas.

Producto Bruto Interno (Var. % interanual)



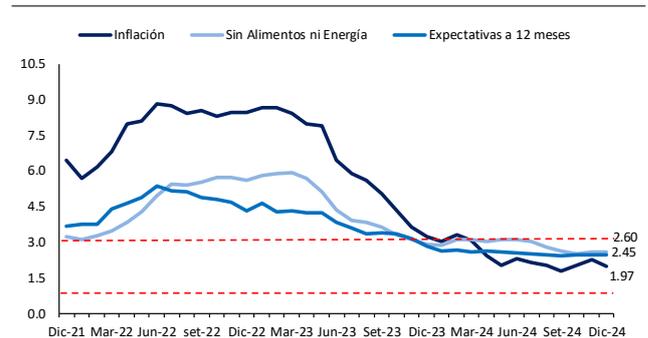
Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

Inflación

A diciembre de 2024, la inflación interanual en Perú se situó en 1.97%, consolidándose dentro del rango meta del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) de 1%-3%. Este comportamiento responde a la moderación de los choques de oferta que presionaron los precios en períodos anteriores, así como a una política monetaria restrictiva que contribuyó a la reducción de las expectativas inflacionarias. En este contexto, la inflación sin alimentos y energía, indicador que excluye componentes altamente volátiles, alcanzó el 2.60%, mientras que las expectativas de inflación a 12 meses se ubicaron en 2.45%, reflejando un anclaje progresivo dentro del rango objetivo del ente emisor.

El BCRP prevé que la inflación continúe dentro del rango meta en el corto y mediano plazo, condicionado a la estabilidad del tipo de cambio, la moderación de presiones inflacionarias externas y la continuidad de una política monetaria prudente. No obstante, persisten riesgos asociados a la volatilidad en los precios internacionales de las materias primas, la incertidumbre en la política fiscal y el impacto de eventos climáticos extremos, factores que podrían generar desviaciones en la trayectoria inflacionaria.

Inflación anual acumulada entre dic-21 y dic-24 (en %)



Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

Mercados Financieros

El Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) redujo la tasa de interés de referencia a 5.00% en diciembre de 2024, desde el 6.75% registrado en diciembre de 2023. Esta tendencia a la baja responde a la desaceleración de la inflación, la cual se ha consolidado dentro del rango meta del 1%-3%, y al ajuste de la tasa de interés real hacia su nivel neutral estimado, en un contexto de normalización de la política monetaria global. La decisión del BCRP se alinea con la estrategia de flexibilización adoptada por varios bancos centrales a nivel internacional, en un esfuerzo por estimular el crecimiento económico sin generar desequilibrios inflacionarios.

En sintonía con la reducción de la tasa de referencia, la tasa de interés de los Certificados de Depósito del BCRP a plazos de 1 a 3 meses ha seguido una trayectoria descendente, alcanzando el 4.80% en diciembre de 2024,

en comparación con el 6.40% registrado en diciembre de 2023. Esta disminución refleja una mayor disponibilidad de liquidez en el sistema financiero y un ajuste en las condiciones monetarias orientado a fomentar el dinamismo del crédito y la inversión.

Por otro lado, el rendimiento del bono soberano peruano en soles a 10 años mostró una contracción moderada, situándose en 6.60% a diciembre de 2024, frente al 6.79% registrado en diciembre de 2023. No obstante, a lo largo de los últimos 12 meses, dicho rendimiento presentó fluctuaciones, alcanzando niveles de hasta 7.40%, en respuesta a factores como la volatilidad en los mercados financieros globales, las expectativas sobre la evolución de la política monetaria y la percepción de riesgo soberano.

La evolución de los rendimientos de los bonos peruanos refleja la interacción entre factores internos y externos, incluyendo la expectativa de reducción en las tasas de interés internacionales, la estabilidad macroeconómica local y la demanda por activos denominados en moneda local. En este sentido, la capacidad del BCRP para gestionar un entorno de menor inflación sin comprometer la estabilidad del sistema financiero será vital para garantizar condiciones favorables para el crecimiento económico en el mediano plazo.

Riesgo Político

Entre 2018 y 2024, el Perú ha experimentado una alta inestabilidad política, con seis presidentes en seis años. A diciembre de 2024, el país se encuentra bajo un gobierno de transición liderado por la primera vicepresidenta, tras el fallido autogolpe del expresidente Castillo. Este gobierno ha enfrentado recurrentes protestas sociales, marcadas por la desaprobación masiva tanto del Ejecutivo como del Congreso, con niveles de rechazo del 90% y 91%, respectivamente, según encuestas del Instituto de Estudios Peruanos (IEP).

El deterioro de la gobernabilidad ha tenido un impacto directo en la confianza empresarial y la inversión privada, generando: i) parálisis en proyectos de inversión debido a la incertidumbre institucional, ii) incremento de la violencia e inseguridad, con una ola de extorsión y sicariato y iii) afectación en las expectativas de crecimiento, con proyecciones más moderadas para 2025 y 2026.

Conclusiones y Perspectivas

El cierre de 2024 muestra un escenario mixto para la economía peruana. Mientras que la recuperación del PIB, la estabilidad inflacionaria y la flexibilización monetaria generan un entorno macroeconómico relativamente favorable, la alta inestabilidad política, la desaceleración global y los retos en la inversión privada representan riesgos significativos para el crecimiento sostenido.

Para 2025, los principales factores a monitorear incluyen:

- La evolución del consumo interno y la inversión pública.
- Las condiciones de liquidez y financiamiento externo, considerando los movimientos de tasas de interés en EE.UU.
- El impacto de la incertidumbre política sobre la confianza empresarial y la inversión privada.
- La estabilidad del sector externo, particularmente en el desempeño de las exportaciones y la volatilidad de las materias primas.

La consolidación de una política fiscal y monetaria prudente será clave para garantizar la estabilidad económica y mitigar los riesgos asociados al contexto global y doméstico.

Riesgo de la Industria

El mercado de oficinas de Lima posiciona como uno de los más relevantes de América Latina, destacando por su escala y nivel de sofisticación. Al cierre de 2024, el sector evidenció un desempeño favorable, respaldado por una recuperación progresiva de la demanda, mayor absorción neta y estabilización de los niveles de vacancia en segmentos prime.

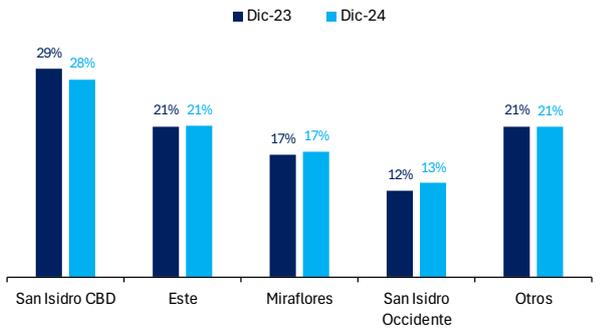
La oferta total del mercado ascendió a más de 2.62MM de metros cuadrados (m²) de Área Bruta Alquilable (ABA), distribuidos en 10 submercados claramente diferenciados por ubicación, perfil de inquilinos y nivel de consolidación. Entre los más representativos se encuentran:

- **San Isidro CBD (Central Business District):** Principal centro financiero del país, donde se ubican las sedes corporativas de bancos, aseguradoras y entidades multilaterales.
- **San Isidro Occidente y Miraflores:** Áreas consolidadas con fuerte presencia de corporaciones multinacionales, estudios legales y oficinas de representación.
- **Zona Este (La Molina, Surco y Ate):** Submercado en expansión, orientado a empresas de servicios generales y oficinas de multi-propietarios.
- **Otros Submercados Periféricos:** Comprenden ubicaciones emergentes o en proceso de consolidación, con presencia de edificios corporativos y proyectos en desarrollo.

Si bien la industria muestra signos de resiliencia, persisten desafíos asociados a la evolución macroeconómica, tasas de desocupación, reconversión de espacios post-pandemia, y presiones sobre el precio del alquiler por la

competencia en el segmento premium. En este contexto, los vehículos de inversión inmobiliaria, como los FIBRA, deberán sostener una estrategia activa de colocación, renovación de contratos y diversificación del portafolio para mitigar riesgos de concentración y vacancia prolongada.

Distribución del inventario por submercado (%)



Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

Al cierre de 2024, la tasa de vacancia en el mercado de oficinas de Lima se redujo a 18.0%, lo que representa aproximadamente 471,666 m² de espacios disponibles. Esta cifra muestra una mejora respecto al cierre de 2023 (21.8%), reflejando una recuperación progresiva de la demanda tras los efectos prolongados de la pandemia del COVID-19.

En cuanto a la distribución geográfica de la vacancia, los submercados de San Isidro CBD, Este y Miraflores concentraron cerca del 70% del total de espacios vacantes, de los cuales un 97% corresponde a espacios disponibles para arrendamiento, lo que denota un bajo dinamismo en ventas y una preferencia por modelos de renta operativa.

En el segmento Prime, se observó una tendencia de relocalización estratégica por parte de empresas grandes, que buscaron mejoras en calidad del inmueble y ubicación, especialmente para áreas de back office. También se identificaron nuevas colocaciones en nichos como empresas tecnológicas y espacios de coworking, sectores que mantienen una demanda estructural activa.

En contraste, en el segmento No Prime, la demanda provino principalmente de expansiones de aseguradoras y empresas de servicios administrativos, con preferencia por ubicaciones centrales y rentas más accesibles como San Isidro y el Centro de Lima. Esto evidencia una segmentación del mercado en función del perfil del arrendatario y la sensibilidad al costo por metro cuadrado.

La tendencia de reducción de la vacancia, si bien positiva, debe monitorearse junto con el comportamiento de los

precios de renta, nuevas entregas de inventario y la capacidad del sector para absorber nuevos espacios, factores clave para evaluar la sostenibilidad de la recuperación.

Indicadores

Indicador	Dic-23	Dic-24
Vacancia (%)	21.8%	18.0%
Absorción Neta (M2)	160,728	71,281

Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

Durante el segundo semestre de 2024, la absorción neta de oficinas en Lima alcanzó los 71,250 m², reflejando una recuperación sostenida en el sector. Este resultado fue impulsado principalmente por el segmento No Prime, que registró una absorción de 41,900 m², más del doble respecto al primer semestre. La demanda provino mayoritariamente de micro y pequeñas empresas (mypes) y profesionales independientes, con preferencia por espacios acondicionados en edificios recientes y ubicaciones estratégicas.

Los submercados de San Isidro CBD y San Isidro Este concentraron en conjunto el 48% de la absorción neta, reafirmando su posicionamiento como zonas clave para el desarrollo corporativo en Lima.

En términos de oferta, la vacancia general descendió a 18%, reflejo de una mayor colocación de espacios frente a una oferta aún moderada. Durante el periodo se incorporaron solo 3,100 m² de nueva superficie, mientras que 83,000 m² adicionales están en etapa de construcción, lo que podría generar presión alcista sobre la vacancia en el mediano plazo si la demanda no se mantiene constante.

En cuanto a precios, el alquiler promedio aumentó 3% respecto al semestre anterior, explicado por la recuperación de 5% en el segmento No Prime y el incremento de 2% en oficinas Prime, principalmente en San Isidro Occidente y Miraflores, submercados que continúan registrando los niveles más altos de renta. La brecha de precios entre segmentos Prime y No Prime se redujo a 15%, evidenciando una convergencia en valor de mercado impulsada por el repunte de la demanda en sectores económicos emergentes.

En síntesis, el mercado de oficinas en Lima muestra signos claros de recuperación, con mejoras en absorción, reducción de vacancia y estabilidad en precios. No obstante, el ingreso de nueva oferta requerirá un monitoreo estrecho, dado que podría limitar el ritmo de normalización del sector si no es acompañado por un crecimiento proporcional de la demanda efectiva.

Precio promedio por tipo de oficina (US\$ / m²)

Renta	Dic-23	Dic-24
Prime	15.55	16.20
Subprime	12.74	13.70

Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

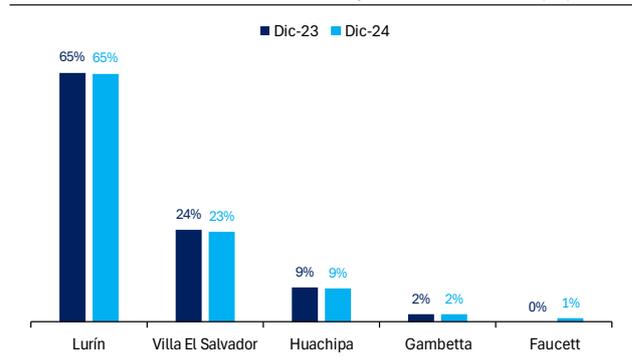
El mercado de almacenes logísticos en Lima se encuentra conformado por cinco submercados principales: Lurín, Villa El Salvador, Huachipa, Gambetta y Faucett, este último incorporado recientemente al análisis sectorial debido a su creciente relevancia. Al cierre del año 2024, el inventario total alcanzó los 1,716,079 m², lo que representa un incremento del 6.6% respecto al 2023, consolidando una tendencia de crecimiento sostenido en el sector.

La distribución de la oferta por submercado se mantuvo estable, sin variaciones significativas en términos de participación relativa. Lurín y Villa El Salvador continuaron liderando la concentración de la producción logística, en línea con su infraestructura consolidada, disponibilidad de suelo industrial y conectividad vial estratégica hacia los principales corredores logísticos y portuarios.

Durante el periodo, se incorporaron 41,500 m² de nueva superficie construida, especialmente en submercados con alta demanda y disponibilidad de expansión, como Lurín y Gambetta. Este aumento responde tanto al crecimiento del comercio electrónico como a la reactivación de actividades industriales y logísticas en zonas periféricas de la ciudad.

La consolidación de nuevos submercados como Faucett, cercano al aeropuerto Jorge Chávez y el Callao, marca una tendencia hacia la diversificación geográfica del stock logístico, permitiendo a operadores reducir costos de distribución y mejorar tiempos de respuesta en zonas de alto tránsito comercial.

En términos generales, el mercado logístico limeño mantiene fundamentos sólidos, con un crecimiento ordenado de la oferta y expansión hacia polos estratégicos. Sin embargo, será clave monitorear la evolución de la vacancia, los precios de alquiler y la capacidad de absorción, especialmente frente al ingreso de nueva superficie en desarrollo y los desafíos macroeconómicos proyectados para 2025.

Distribución del inventario por submercado (%)


Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

El mercado logístico de Lima ha comenzado a diversificar su alcance hacia otras plazas estratégicas del país —como Arequipa, Chiclayo y Piura— con el objetivo de dar respuesta al creciente apetito por infraestructura en regiones fuera de la capital. Para 2025 se proyecta el desarrollo de más de 45,000 m² de espacio logístico en estas ciudades, lo que se sumará a los 198,000 m² actualmente en construcción en Lima y sus submercados, fortaleciendo una red nacional de almacenes.

Durante el segundo semestre de 2024, el mercado logístico limeño consolidó un comportamiento favorable, al tiempo que comenzó a expandir su alcance hacia regiones clave como Arequipa, Chiclayo y Piura. Este proceso responde al creciente requerimiento de infraestructura logística moderna en zonas fuera de Lima Metropolitana, con una proyección de más de 45,000 m² en nuevos desarrollos para el 2025, que complementarán los 198,000 m² actualmente en construcción en Lima y sus submercados.

En términos de absorción, el periodo cerró con una tasa de vacancia histórica de 8.6%, producto de una demanda robusta en segmentos clase A y una contracción de 41% en la producción semestral, que se redujo a 39,800 m² frente a los 67,600 m² del primer semestre. Este desequilibrio entre oferta y demanda fortaleció la ocupación en ubicaciones premium y presionó al alza los indicadores de uso eficiente del inventario.

La demanda fue liderada por operaciones de gran escala, como:

- Reubicación de 20,000 m² en Lurín por una empresa del sector comercio.
- Expansión logística de 6,000 m² en Lurín por operadores 3PL.
- Ampliación de 3,000 m² por parte de compañías del rubro comercio exterior.
- Reubicación de 5,700 m² en Faucett y renta de 6,000 m² en Villa El Salvador para el sector retail.

Estas operaciones reflejan una tendencia sostenida de contratos a largo plazo con operadores institucionales, enfocados en eficiencia operativa, infraestructura de alto estándar y ubicación estratégica. El fenómeno también valida la consolidación de submercados emergentes, como Faucett, y reafirma la preferencia por hubs logísticos ubicados en el sur y oeste de Lima, con proximidad al puerto del Callao y a vías troncales nacionales.

Esta dinámica robusta sugiere que, en el corto y mediano plazo, el mercado logístico podría enfrentar presiones sobre los precios de arriendo, especialmente en espacios clase A con especificaciones técnicas modernas, lo que representa una oportunidad para nuevos desarrollos logísticos y estrategias de diversificación territorial.

Indicadores

Indicador	Dic-23	Dic-24
Vacancia (%)	10.1%	8.6%
Absorción Neta (M2)	52,567.0	78,987

Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

Durante el segundo semestre de 2024, el precio promedio de renta en el mercado logístico limeño se ubicó en US\$ 5.00/m², evidenciando una ligera corrección a la baja respecto al primer semestre del año. Esta tendencia responde a la estabilidad observada en los segmentos clase A y clase B, cuyas rentas promediaron US\$ 6.9/m² y US\$ 4.7/m², respectivamente.

Cabe señalar que los submercados de Lurín y Villa El Salvador, que en conjunto concentran 1,514,770 m² de inventario —equivalente al 88% del total del mercado—, ejercen una influencia determinante sobre el índice general de precios. En ese sentido, cualquier ajuste en las rentas de estos polos logísticos del sur de Lima genera un efecto de arrastre directo sobre el promedio ponderado de mercado.

Precio de renta promedio (US\$ / m²)

Precio Promedio	Dic-23	Dic-24
Clase A	7.2	6.9
Clase B	5.1	4.7
Total	5.2	5.0

Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

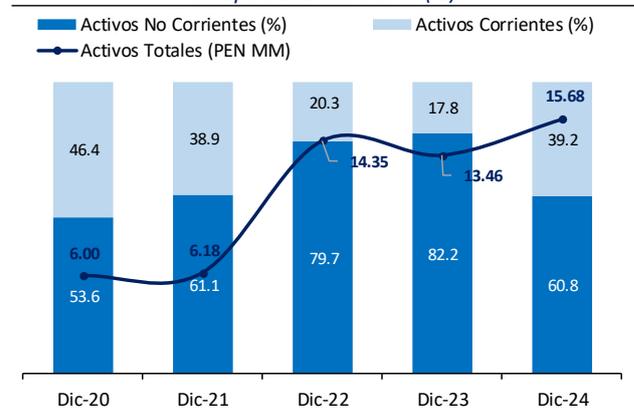
La moderada aceleración de la economía peruana podría atraer un mayor flujo de inversión extranjera, impulsando la incorporación de nuevos actores en el mercado logístico. Este ingreso de capital se sumaría a los 198,000 m² de espacio actualmente en construcción, señal clara de la confianza de los usuarios en proyectos que aún están en obra.

El mercado de almacenes en Lima mantiene un fuerte impulso: la saturación de espacios de alta calidad ha llevado el ratio de vacancia a mínimos históricos, mientras la construcción de casi 40,000 m² nuevos y los 198,000 m² en desarrollo anticipan un crecimiento notable de la oferta. Con el respaldo de un entorno económico más dinámico y la entrada de capitales extranjeros, los submercados consolidados —y los emergentes como Faucett— continuarán ganando relevancia, consolidando el sector logístico peruano como uno de los más prometedores de la región.

Análisis Financiero de Administradora Prime S.A.

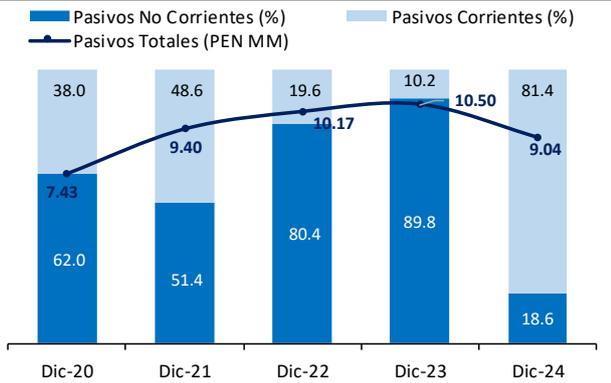
Administradora Prime S.A. (APSA) ha mostrado una evolución favorable en su estructura financiera durante los últimos ejercicios. Al cierre de 2024, el total de activos ascendió a PEN 15.68MM, reflejando una recuperación frente al periodo anterior (PEN 13.46MM a diciembre de 2023). La estructura de activos se compone en un 60.8% por activos no corrientes, principalmente por inversiones financieras bajo participación patrimonial y certificados de participación, que representan los principales instrumentos de largo plazo. El 39.2% restante corresponde a activos corrientes, donde destacan el efectivo y equivalentes (cuentas corrientes y fondos restringidos), cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, elementos clave para la gestión de liquidez operativa.

Composición de Activos (%)



*Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM
Información de dic-24 elaborada con EEFF No Auditados.*

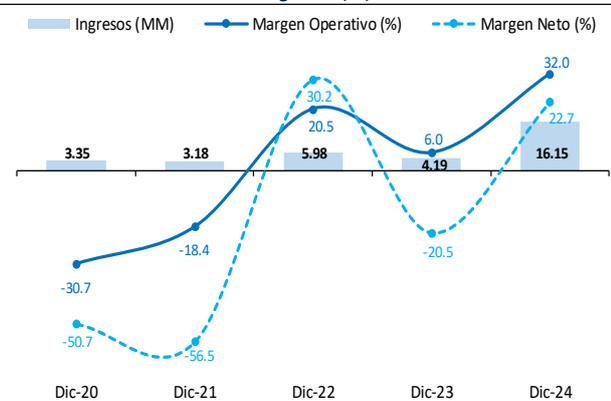
En cuanto a la estructura de pasivos, al cierre de 2024 estos sumaron PEN 9.04MM, disminuyendo respecto a diciembre de 2023 (PEN 10.50MM). El 81.4% de los pasivos corresponde a obligaciones de corto plazo, relacionadas principalmente con vencimientos financieros. El 18.6% restante corresponde a pasivos no corrientes, conformado por obligaciones financieras de largo plazo.

Composición de Pasivos (%)


Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM
 Información de dic-24 elaborada con EEFF No Auditados.

Los ingresos de APSA provienen de comisiones por administración y gestión, así como fees por operaciones concretadas, calculados sobre el Net Asset Value (NAV) del patrimonio fideicometido o el valor del inmueble gestionado. Al cierre de 2024, los ingresos alcanzaron PEN 16.15 millones (PEN 4.19MM en 2023), impulsados por la incorporación de 10 nuevos inmuebles a FIBRA PRIME, cuyo valor agregado asciende a USD 203.3 millones. El resultado operativo fue de PEN 5.16MM, con un margen operativo del 32.0%, tras deducir gastos de operación y administración. El resultado neto ascendió a PEN 3.67MM, revirtiendo las pérdidas del periodo anterior (-PEN 0.86MM en 2023) y consolidando una recuperación sostenida, con un margen neto del 22.7%, incluso considerando gastos financieros, penalidades y pérdidas por tipo de cambio.

Finalmente, los indicadores de rentabilidad reflejan esta evolución positiva. El ROA (Retorno sobre Activos) se ubicó en 23.4%, y el ROE (Retorno sobre Patrimonio) en 55.2%, evidenciando una alta capacidad de generación de valor tanto sobre la base de activos como del capital propio. Estos niveles responden al crecimiento del efectivo, las cuentas por cobrar, y la reducción de pérdidas acumuladas durante los últimos 12 meses.

Márgenes (%)


Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM
 Información de dic-24 elaborada con EEFF No Auditados.

Análisis Financiero de FIBRA PRIME
Nivel de Activos

FIBRA PRIME ha registrado un crecimiento sostenido en su nivel de activos durante los últimos periodos, como resultado de nuevas adquisiciones inmobiliarias y la valorización de su portafolio existente. Al cierre de 2024, el total de activos ascendió a PEN 769.81MM, lo que representa una expansión significativa frente a los PEN 376.35MM registrados a diciembre de 2023.

Del total, el 96.1% corresponde a activos no corrientes, conformado en su totalidad por inversiones inmobiliarias, que totalizaron PEN 739.81MM (PEN 366.61MM a diciembre de 2023). Este crecimiento refleja tanto la incorporación de nuevos inmuebles al portafolio como la revalorización de los activos existentes. Las inversiones están compuestas por:

- i) el valor razonable determinado por valorizadores externos para activos existentes,
- ii) el valor de adquisición más impuestos y gastos asociados a la compra,
- iii) derechos a servicios pagados por adelantado,
- iv) créditos fiscales aplicables, y
- v) costos de implementación de obras.

Estos valores son ajustados periódicamente al cierre de cada ejercicio para reflejar su valor razonable.

El saldo de efectivo y equivalentes se situó en PEN 25.05MM, mostrando una marcada mejora frente a los PEN 5.86MM al cierre de 2023, en línea con los mayores flujos gestionados por las cuentas corrientes en dólares. Estas cuentas, de libre disponibilidad, están destinadas a la recepción de ingresos, pagos de inversiones, desembolsos financieros y otras operaciones operativas; no devengan intereses y están exentas de riesgo significativo de fluctuaciones de valor.

Por otro lado, las cuentas por cobrar comerciales (netas), originadas principalmente por arrendamientos devengados, ascendieron a PEN 2.90MM, manteniéndose estables respecto al año anterior (PEN 2.98MM a diciembre de 2023). Asimismo, no se registran gastos pagados por anticipado al cierre de 2024, a diferencia del ejercicio anterior (PEN 0.77MM), que incluían comisiones asociadas a operaciones financieras (*club deal*, BBVA, Scotiabank) y pagos adelantados por seguros y servicios vinculados a la operación de los activos.

Composición Inversiones Financieras (PEN MM)

Inversiones Financieras	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24
Farmacias Peruanas	76,644,878	83,118,420	80,767,680	78,916,500	80,928,530
Edificio El Virrey	64,129,999	63,920,000	65,850,000	72,810,000	76,141,000
Inmueble Logístico Alese	0	0	43,944,320	43,681,950	45,096,000
Almacenes Santa Clara	27,044,519	30,344,820	29,245,440	29,454,750	30,345,850
Centro Logístico Prime	26,100,252	25,539,224	22,657,601	21,489,000	21,856,530
Hotel BTH	49,819,860	50,054,960	25,361,281	17,080,050	13,979,760
Oficinas Regal	17,015	18,084,264	18,260,000	18,630,000	19,210,000
Edificio Conquistadores	19,428,660	20,509,740	18,011,840	16,857,750	17,174,060
Edificio Schreiber	17,402,580	17,791,100	17,097,920	16,783,650	16,948,580
Edificio Garcilazo	0	0	12,566,400	12,263,550	12,551,720
Oficinas Jirón de la Unión	0	0	12,270,000	13,190,000	13,090,000
Tiendas Mass	10,427,077	11,806,094	10,536,736	10,114,650	10,037,068
Cocinas Ocultas Cloud Kitchen	0	7,396,300	7,349,440	7,298,850	7,591,160
Maxiahorro Huacho	0	0	7,240,000	7,250,000	7,260,000
Edificio Italia	0	0	0	0	28,560,800
Edificio Sudamericana	0	0	0	0	47,538,700
Edificio Grimaldo	0	0	0	0	64,863,080
Edificio Encarnación	0	0	0	0	45,922,760
Edificio San Demetrio	0	0	0	0	17,812,920
Edificio BVL	0	0	0	0	17,061,320
Edificio Manhattan-Acuña	0	0	0	0	82,440,000
Edificio Chinchón	0	0	0	0	46,749,520
Edificio Fénix-Encarnación	0	0	0	0	16,610,360
Otros	10,017	10,017	14,257	220,305	35,556
Total inversiones inmobiliarias	291,024,857	328,574,939	371,172,915	366,041,005	739,805,274

Fuente: FIBRA PRIME/Elaboración: JCR LATAM

Durante el periodo 2024, se presentaron los siguientes acontecimientos que afectaron a los inmuebles:

- Edificios Históricos Centro de Lima. - Adquiridos durante el II trimestre del 2024, están compuestos por 05 inmuebles (Italia, Sudamericana, BVL, Encarnación, San Demetrio), destinadas a oficinas, actualmente cuenta con un nivel de ocupación del 89%.
- Edificio Grimaldo. – Adquirido durante el II trimestre del 2024 destinado a oficinas, se tiene un nivel de ocupación del 100%.
- Edificio Fénix-Encarnación. – Adquirido durante el III Trimestre del 2024, destinado a oficinas con un nivel de ocupación al 100%.
- Edificio Chinchón. - Adquirido durante el IV Trimestre del 2024 destinado a oficinas, con un nivel de ocupación al 9%.
- Edificio Manhattan-Acuña.- Adquirido durante el IV Trimestre del 2024 destinado a oficinas, con un nivel de ocupación del 73%.

En marzo del 2025, se realiza la compraventa del inmueble registrado como “C.C. Starplaza Tacna Ubic. Rur. Valle de Tacna Área Ha. 04072 Sector Pago Ayca Tacna” a favor de los adquirentes por un importe de US\$ 2.60MM.

Nivel de Pasivos y fuentes de fondeo

El nivel de pasivos de FIBRA PRIME ha mantenido una trayectoria ascendente, en línea con la expansión de sus operaciones. Al cierre de 2024, los pasivos totales ascendieron a PEN 266.25MM, frente a PEN 149.17MM a diciembre de 2023, impulsados principalmente por las obligaciones financieras de corto plazo, que sumaron PEN 157.48MM. Estos préstamos, denominados en dólares y con vencimiento en 2025, se destinaron al financiamiento de adquisiciones inmobiliarias. Asimismo, se incluyen cuentas por pagar por la compra de inmuebles como Manhattan-Acuña y Fénix.

En paralelo, el patrimonio registró un crecimiento significativo, alcanzando PEN 503.56MM (PEN 227.18MM

a diciembre de 2023), sustentado principalmente por la emisión de Certificados de Participación (CP) relacionados con nuevos aportes inmobiliarios (Centro Histórico, Grimaldo y Edificio Chinchón). El valor total de CP emitidos fue de PEN 648.08MM, incluyendo primas de emisión y ajustes por pérdida en colocaciones.

Durante 2024, la distribución de dividendos también mostró una expansión: se desembolsaron PEN 18.63MM, de los cuales PEN 14.44MM correspondieron a adelantos por el ejercicio en curso y PEN 4.19MM a dividendos del periodo 2023, registrados bajo resultados acumulados.

Respecto a las fuentes de fondeo, la estructura está compuesta principalmente por CP (69.2%) y obligaciones financieras (23.5%). En el caso de estas últimas, destaca la participación del préstamo Club Deal, suscrito con BBVA Perú y Scotiabank Perú S.A.A., respaldado con garantías hipotecarias sobre seis inmuebles. A ello se suman dos préstamos adicionales con Scotiabank, garantizados con hipotecas sobre otros cuatro activos.

En cuanto a la estructura de capital, los indicadores de apalancamiento han mejorado progresivamente. El ratio de pasivo a patrimonio se redujo a 0.53x (0.66x a dic-23), mientras que el ratio de obligaciones financieras respecto a activos totales también descendió a 0.24x, siguiendo la tendencia del primer semestre (0.26x a jun-24).

Para el ejercicio 2025, se proyecta una etapa de estabilización del portafolio inmobiliario, tras las recientes adquisiciones. FIBRA PRIME prevé optimizar su estructura de pasivos mediante la cancelación total del *Club Deal* y la incorporación de nuevas fuentes de financiamiento locales e internacionales, con mejores condiciones de tasa. Asimismo, se encuentra en evaluación una posible emisión de instrumentos de deuda, la cual estará sujeta a *covenants* financieros que permitirán monitorear la capacidad de cumplimiento y resiliencia financiera del vehículo.

Nivel de ingresos y Resultado Neto

FIBRA PRIME registró un sólido crecimiento en sus ingresos operativos al cierre de 2024, alcanzando PEN 46.17MM, lo que representa un incremento del 55.9% respecto al periodo anterior (PEN 29.62MM a dic-23). Este crecimiento se explica por la ampliación del portafolio inmobiliario, cuya diversificación ha fortalecido la generación de rentas. Las principales fuentes de ingresos fueron: Farmacias Peruanas (14.7%), El Virrey CC (9.1%), Alese (9.1%), Grimaldo (7.7%) y Encarnación (6.9%).

Cabe destacar que los inmuebles Grimaldo y Encarnación fueron incorporados durante el ejercicio. Adicionalmente, seis propiedades adquiridas en el primer semestre empezaron a generar ingresos a partir de abril, mientras que Edificio Fénix lo hizo desde julio, y Chinchón y Manhattan-Acuña desde noviembre.

El crecimiento en la base de activos generadores de renta también conllevó un aumento de costos operativos asociados, particularmente en costos de alquiler, los cuales ascendieron a PEN 6.66MM (PEN 6.40MM a dic-23). Asimismo, los gastos administrativos aumentaron significativamente, impulsados por un mayor pago de comisiones a la administradora (+PEN 2.06MM), proporcional a la expansión del portafolio.

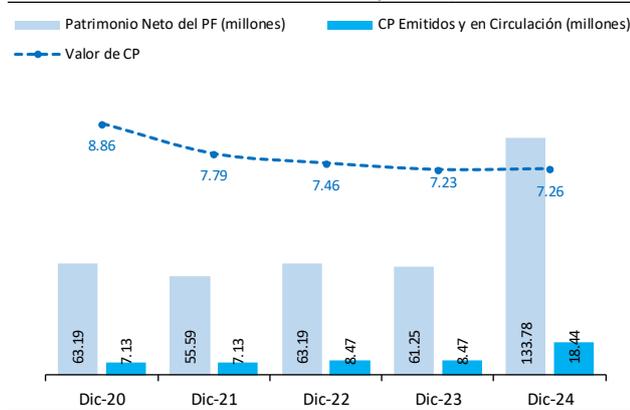
Por el lado financiero, se registró un incremento en los gastos financieros producto de nuevas obligaciones contractuales, así como pérdidas por diferencia cambiaria derivadas de la conversión contable conforme a normativas vigentes. A pesar de ello, el resultado neto ascendió a PEN 28.42MM, superando ampliamente el resultado del periodo anterior (PEN 2.55MM a dic-23), evidenciando un alto nivel de rentabilidad operativa.

El margen NOI (Net Operating Income) se ubicó en 87% (vs. 89% a dic-23), destacando los inmuebles Alese, Almacenes Santa Clara, Farmacias Peruanas. Los ingresos por arrendamiento mantienen una tasa de crecimiento anual entre 2.0% y 2.5%, reflejando estabilidad contractual.

Valor de certificados de Participación

Durante los últimos periodos, se observa una tendencia decreciente de los valores de cuota de participación de FIBRA PRIME considerando los niveles tanto de su Patrimonio como la emisión de los Certificados de Participación, teniendo un valor de US\$ 7.26 a dic-24 (US\$ 7.23 a dic-23). El Patrimonio Neto de la FIBRA está directamente relacionado con las actividades de emisiones de certificados, considerando que estas abarcan los valores de certificados de participación, así como las primas de emisión y pérdida de colocación; con un Patrimonio total de US\$ 133.78MM. Respecto a los Certificados, en lo que va del periodo 2024, se registraron la emisión y colocación de 9,970,360, considerando la adquisición de 10 nuevos inmuebles, dando un total de 18,437,148 certificados creados.

Valor de Cuota de Participación (US\$)



Fuente: FIBRA PRIME / Elaboración: JCR LATAM

Considerando la información disponible en la Bolsa de Valores de Lima (BVL), a dic-24 arroja un valor de mercado de dichos certificados de US\$ 5.00 (US\$ 6.40 a dic-23 y US\$ 7.50 a dic-22) teniendo en cuenta el nivel de participación en el mercado de secundario, así como la liquidez para estas operaciones (ventas puntuales acorde a las necesidades de los inversionistas).

Asimismo, la Distribución por Certificados ascendió a US\$ 0.40, mostrando un ligero incremento a lo obtenido en el periodo anterior (US\$ 0.39 a dic-23), considerando tanto los importes distribuidos como la emisión de Certificados de Depósitos en circulación. Se tiene un dividend yield (referencial) del 6.04% (5.84% a dic-23), resultado de las distribuciones por certificados, así como su precio (CP) al cierre de mercado.

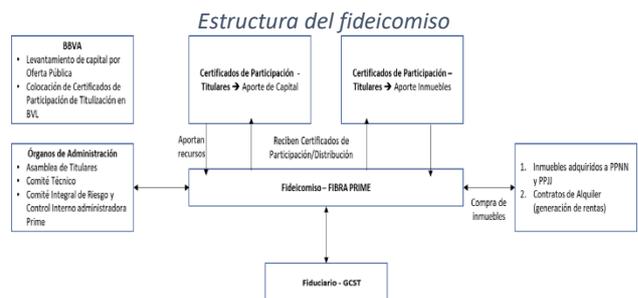
Descripción de la Estructura de Titulización

Administradora Prime (APSA) como originador constituyó el Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA PRIME) compuesto por bienes inmuebles que se adquieren para ser destinados a arrendamiento, cesión en uso, usufructo, superficie y/o cualquier figura similar. FIBRA PRIME, se inscribió en el RPMV en 2018 y en dicha resolución el Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME siendo colocados los instrumentos por oferta pública. Es además el administrador del mismo.

El Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME se compone de un monto de US\$500 MM a ser vendido en varias colocaciones. A la finalización del monto del programa, la Asamblea General de Titulares de CP – FIBRA PRIME podrá acordar el incremento de capital vía la ampliación del monto inicial de programa y efectuar nuevas colocaciones en el mercado público.

El proceso que sigue a las colocaciones de CP – FIBRA PRIME, es la adquisición de activos inmobiliarios que se incorporan al Fideicomiso, donde el Fiduciario realiza los siguientes actos: i) colocación de CP – FIBRA PRIME; ii) suscripción de contratos por aporte de activos inmuebles; iii) inversiones en bienes inmuebles y las inversiones temporales permitidas.

A continuación, se presenta el gráfico de la transacción:



Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

Información del Fideicomiso

- No menos del 70% debe ser invertido en activos inmobiliarios ubicados en Perú
- No más del 30%, en instrumentos de deuda o valores mobiliarios de corto plazo emitidos y garantizados por el Gobierno Central o el BCRP negociados en el Perú o extranjero; depósitos en entidades bancarias del SFN (soles o dólares) y en instrumentos representativos de estos en plazo menor a un (1) año y; en otros que sean permitidos por regulación FIBRA.
- Se distribuye no menos del 95% de utilidades generadas por los bienes que conforman el Fideicomiso por año.
- El valor Cuota (VC) del CP – FIBRA PRIME se calcula cada trimestre, donde $VC = (\text{Patrimonio Neto de FIBRA PRIME}) / \text{Nro. CP – FIBRA PRIME emitidos a la fecha}$.
- El VC puede ser superior, igual o menor al valor de mercado del CP- FIBRA PRIME cotizado en BVL.
- A dic-24, FIBRA PRIME cuenta con 16,715,385 CP – FIBRA PRIME colocados con 663 titulares (582 a dic-23).
- Los plazos mínimos de inversión son de cuatro (4) años una vez adquirido el activo inmobiliario.
- Al ser inversiones de largo plazo, sólo se podrá desinvertir por propuesta de APSA y el Comité Técnico.
- Los CP – FIBRA PRIME, no tienen vencimiento, no son amortizables, pero pueden liquidarse por decisión de la Asamblea General (AG).
- El Fiduciario recibe la siguiente retribución por administración: i) fija de US\$30.000 más IGV¹ por administrar hasta siete (7) inmuebles; ii) US\$50.000 por administrar más de siete (7) hasta catorce (14) inmuebles en las mismas condiciones del punto anterior; iii) US\$80.000 por más de catorce (14) hasta veinte (20) inmuebles; iv) US\$ 100.000 cuando sean más de veinte (20) inmuebles. Dicha retribución es calculada y liquidada por adelantado. Asimismo, recibe comisiones por ejecución, adenda y estados financieros para las distribuciones.

A la fecha, se han realizado las siguientes colocaciones:

- Dic 2018, 19: Primera Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME en la que se adjudicaron US\$ 22.51 MM.
- Jun 2019, 26: Segunda Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME en la que se adjudicaron US\$26.64 MM.
- Abril 2020, 21: Tercera Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME suspendida por estado de emergencia (COVID).

- Diciembre 2020, 21: Cuarta Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME en la que se adjudicaron US\$ 19.84 MM.

Adicionalmente se han creado certificados de participación en base a aportes de bienes inmuebles. Durante el periodo 2024 se han creado certificados por aporte de inmuebles, específicamente en abril, para los edificios históricos de Centro de Lima (5,857,536) y Grimaldo (2,391,061), los cuales serán asignados a In Diamante S.A.C.; mientras que en noviembre para el edificio Chinchón (1,721,763) entregados a Pacifico Seguros y Reaseguros S.A.C.

Estructura del fideicomiso - Certificados de Participación

Detalle de Colocaciones	Fecha de creación / emisión de certificados	N° Certificados colocados en Oferta Pública	N° de Certificados asignados a pago de comisiones y dietas	N° de certificados emitidos y colocados	N° de certificados en cartera	N° de certificados creados
Primera Colocación	Dic-18	2,251,200		2,251,200		2,251,200
Segunda Colocación	Jun-19	2,645,200	25,677	2,670,877		2,670,877
Tercera Colocación	Abr-20	98,983		98,983		98,983
Cuarta Colocación	Dic-20	2,070,851	41,231	2,112,082	30,107	2,142,189
Primer Aporte de inmuebles	Ene-22			365,278		365,278
Segundo Aporte de inmuebles	Feb-22		29,555	755,769	552	756,321
Tercer Aporte de inmuebles	Nov-22		552	182,492		182,492
Cuarto aporte de inmuebles	Abr-24			8,248,597		8,248,597
Quinto aporte de inmueble	Nov-24			1,721,763		1,721,763
Total		7,066,234	97,015	18,407,041		18,437,148

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

Son activos inmobiliarios del PF:

- Bienes Inmuebles
- Contratos de Arrendamiento

Los activos inmobiliarios no podrán ser aquellos no susceptibles de ser titulizados.

Constituyen bienes fideicometidos en el PF además de los activos inmobiliarios:

- Aporte inicial de US\$ 1.00 del Originador para constituir el Fideicomiso.
- Cuentas del Fideicomiso y saldos acreditados en las mismas.
- Cuentas por cobrar y rentas que se originan de los contratos de alquiler
- Flujos provenientes de indemnizaciones pagadas por aseguradora en caso de ejecución de póliza de seguro
- Cartas fianza de clientes, los flujos que provendrían de la posible ejecución y los depósitos en garantía otorgados por los clientes al Fiduciario
- Derecho de cobro de aportes de mantenimiento pagados por clientes por usufructo de activos inmobiliarios
 - Inversiones temporales permitidas y su beneficio
 - Otros bienes y derechos adquiridos por el Fiduciario
 - Recursos líquidos, así como, otros y, el rendimiento de los bienes fideicometidos

De acuerdo con lo determinado en el Prospecto Marco, el PF estará conformado por las siguientes Cuentas del Fideicomiso:

¹ Por año fracción, facturable anualmente ajustado a la inflación. Se aplica a todos los casos.

- Cuenta de Colocación (CCol): cuenta que recibe los fondos originados de las colocaciones de los Certificadores de Participación, los recursos obtenidos de las colocaciones son administrados por el Fiduciario de acuerdo con el siguiente orden de prelación: i) pago de gastos de emisión de acuerdo con la liquidación aprobada de modo previo por el Comité Técnico; ii) en caso haya sido previsto en los Avisos de Oferta, transferir al Agente Colocador los fondos provenientes de la sobreasignación de CP, iii) transferir a la Cuenta Recaudadora la Caja Requerida para Gastos Operativos y, iv) destinar el remanente a la Cuenta de Inversiones (CI).
- Cuenta de Distribución (CD): cuenta que recibe las transferencias de los fondos disponibles de la Cuenta Recaudadora (CR) y de la Cuenta de Penalidades y Contingentes (CPC) cada mes para que se realicen pagos, si correspondiese para las distribuciones a los titulares de los Certificados de Participación, como lo indica el Comité Técnico.
- Cuenta de Aporte de Mantenimiento (CAM): cuenta a la que abonan los clientes los flujos provenientes de los aportes de mantenimiento que sirve para mantener saldo que se generen. Los recursos son dirigidos por el Fiduciario a cancelación de servicios públicos (luz, agua, gas), gastos comunes de mantenimiento, seguridad, limpieza, incluye las moras o penalidades que origina el incumplimiento de pago a tiempo de los conceptos anteriores.
- Cuenta Recaudadora (CR): cuenta en la que se depositan los fondos que provienen de: i) rentas de contratos de arrendamiento, incluye adelantos de renta; ii) flujos de activos inmobiliarios que no sean asignados a otras cuentas del Fideicomiso, iii) rendimientos de Inversiones Temporales y, iv) los fondos transferidos por concepto de la Caja Requerida para Gastos Operativos.
- Los fondos depositados en CR sirven para: i) pago de tributos, ii) demás gastos ordinarios y costos relacionadas a las inversiones, iii) transferencia a Cuenta de Servicio de Deuda; iv) gastos extraordinarios de Fideicomiso y; v) transferencia de recursos excedentarios a Cuenta de Distribuciones. El Fiduciario no cubre ningún gasto con recursos propios.
- Cuenta Garantía de Clientes (CGC): cuenta que recibe importes por concepto de garantía en efectivo que un cliente debe pagar de acuerdo con lo previsto en los Contratos de Arrendamiento. Los fondos depositados en esta cuenta pueden dirigirse a inversiones temporales permitidas.
- Cuenta de Dedicaciones (CD): cuenta que mantiene el Fiduciario en el Banco de la Nación a nombre del Fideicomiso para que los clientes depositen las deducciones que deben realizar por pagos derivados de contrato de arrendamiento.
- Cuenta de Penalidades y Contingentes (CPC): cuenta a que depositan montos de penalidades que se originen por: i) ejecución, total o parcial de Cartas Fianza recibidas de Clientes; ii) importes pagados por resolución o finalización anticipada de cualquier contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo establecido en los contratos; iii) indemnizaciones o resarcimientos recibidos producto de desalojos; iv) penalidades generadas por incumplimiento del periodo forzoso de vigencia de los contratos de arrendamiento responsabilidad del Cliente. Los fondos de esta cuenta sirven para pagar costos, gastos, indemnizaciones o penalidades generadas por incumplimientos que generan la ejecución de las Cartas Fianza de los Clientes o conceptos depositados en Cuenta Garantía de Clientes. El remanente luego de cancelado todo lo anterior se transferirá a la Cuenta de Distribuciones.
- Cuenta de Desembolsos (CD): cuenta que recibe los recursos de las operaciones de financiamiento del Fideicomiso, utilizados conforme a los que indique el Comité Técnico.
- Cuenta Inversiones (CI): cuenta en la que se depositan recursos que se destinan al pago de las inversiones de bienes inmuebles, el remanente será destinado a la realización de inversiones temporales.
- Cuenta de Servicio de Deuda: cuenta en la que se depositan recursos para el pago de capital, intereses y comisiones de operaciones de financiamiento permitido.

Composición de los Activos a Titularizar

El PF comprende los siguientes activos fideicometidos: i) Aporte inicial, ii) Activos inmobiliarios, iii) Cuentas del Fideicomiso y todos los saldos acreditados en las mismas, iv) Cuentas por cobrar y rentas provenientes de los contratos de arrendamiento, v) Flujos provenientes de las indemnizaciones pagadas por la correspondiente compañía aseguradora en ejecución de las Pólizas de Seguro; vi) Carta Fianza Clientes, los flujos provenientes de su eventual ejecución y los depósitos en garantía otorgados por los Clientes a favor del Fiduciario, en representación del Patrimonio Fideicometido, que se originen a partir de la entrada en vigencia del Acto Constitutivo; vii) derechos de cobro de los Aportes de Mantenimiento; viii) inversiones temporales permitidas y el producto de las mismas; ix) otros bienes y derechos que adquiera el Fiduciario en su condición de fiduciario del Patrimonio Fideicometido y que conformarán el PF de acuerdo con lo establecido en el Acto Constitutivo y; x) recursos líquidos, así como los accesorios, frutos y rendimientos relacionados con los bienes descritos en los numerales anteriores.

Destino de los Fondos

Los recursos obtenidos por la colocación de los CP – FIBRA PRIME en el marco del Programa serán destinados para: i)

pagar los costos de la colocación y pago de costos pre operativos conforme a lo definido en el Acto Constitutivo; ii) efectuar inversiones con sujeción a la política de inversiones en Bienes Inmuebles y/o inversiones temporales, regulada en los numerales del Acto Constitutivo. En caso se considere necesario una caja requerida para gastos operativos en cada colocación; los fondos serían transferidos a la Cuenta Recaudadora (CR), de igual forma, en caso se establezcan esquemas de sobreasignación de CP – FIBRA PRIME para una colocación en concreto conforme a lo establecido en el Prospecto Marco; los fondos provenientes de dicha sobreasignación son establecidas en el Prospecto Marco y aviso de oferta. En el Prospecto Informativo Complementario se incluye el listado de las inversiones bajo contrato de opción, que formarían parte del portafolio del Patrimonio Fideicometido (PF).

La estrategia de la inversión inmobiliaria es:

- Deben contar con buena calidad crediticia de contraparte y potencial de revalorización.
- Activos inmobiliario comercial, industrial, logístico, oficinas, entre otros. Se prioriza una mayor concentración en Activos Estabilizados.
- Originar activos inmobiliarios bajo el esquema de compraventa, arrendamiento buscando a través de corredores inmobiliarios identificados por APSA no corredores tradicionales.
- Adquisición de los inmuebles es de aquellos con contrato vigente
- Coordinar con tercero la adquisición del inmueble que se encuentre interesado en ocuparlo y lograr rentas de manera inmediata; originar y gestionar desarrollo y construcción de ben inmueble articular de acuerdo con necesidades de futuro inquilino.
- Se prioriza los inmuebles ubicados en Lima y Callao.
- Se prioriza la adquisición de activos contra cíclicos o defensivos a fin de coberturar o mitigar el impacto adverso del contexto externo.

Los activos se eligen siguiendo los parámetros establecidos, esto es cuando:

- Cuenten con derecho de propiedad a favor del Fideicomiso registrados en Registro de Propiedad Inmueble o en el Registro Predial.
- El Fideicomiso tenga la propiedad y/o dominio fiduciario individual de los inmuebles en forma total o parcial.
- Los inmuebles cuenten con pólizas de seguro contra todo riesgo de valor no menor al valor comercial en la última tasación excluyendo el valor del terreno a valor comercial por flujos o a valor de reposición de nuevo o valor pactado.
- Cuente con valorizaciones llevadas a cabo por un perito evaluador, inscrito en el Registro de Peritos

Valuadores (REPEV) que lleva la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs.

Límites de Inversión

Los límites de inversión se basan en el comportamiento de las variables económicas y el impacto en la rentabilidad del Fideicomiso y se resumen en el cuadro a continuación:

Límites de Inversión

Política de Inversión - Límites Generales		
Tipo de Inversión	Límite mínimo	Límite máximo
Inversión de Bs. Inmuebles	70%	100%
Inversiones Temporales Permitidas	0%	30%
Tipo de Bien Inmueble	Límite mínimo	Límite máximo
Comercial	0%	100%
Industrial		
Oficinas		
Residencial	0%	25%
Porcentajes relacionados con el Activo Total del Fideicomiso		

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

Características de los Arrendadores:

- Pertenecer a un mínimo de tres (3) sectores económicos, con bajo nivel de correlación.
- De preferencia empresas con ventas anuales superiores a PEN 20MM o que pertenezcan a un holding.
- No se consideran a empresas que tengan juicios o antecedentes de corrupción y/o lavado de activos. Se excluyen aquellas relacionadas con ventas de armas, casinos y cigarrillos.
- Identificar empresas socialmente responsables (ESR) que operen con estándares de buenas prácticas de gobierno corporativo.

Endeudamiento

El Fideicomiso al empezar sus operaciones ha financiado sus inversiones con aportes de capital de inversionistas titulares de los CP - FIBRA PRIME, el Fideicomiso puede solicitar o recibir líneas de crédito, préstamos bancarios o facilidades de entidades multilaterales y/o entidades del SFN o del exterior, para ello debe tener como finalidad: i) otorgar y cubrir necesidades de liquides temporal del Fideicomiso y/o ii) servir de fuente de financiamiento para la adquisición, construcción, reparación o mejoramiento de los activos inmobiliarios cumpliendo con los siguientes puntos:

- Monto máximo de endeudamiento del Fideicomiso no debe ser superior al 50% del activo total del PF donde se aplica: i) el límite del 40% del activo total del PF para ejecutar plan de inversión del fideicomiso y; ii) límite del 15% del activo total del PF para cubrir requerimientos de liquidez de corto plazo.
- No se incluirá en el cálculo del límite de endeudamiento la adquisición o desarrollo de bienes inmuebles, cuyo pago o desembolso sea realizado a plazos por acuerdo con la contraparte respectiva.
- Finalmente, el Comité Técnico debe aprobar para cada caso concreto, las condiciones del endeudamiento, al igual que en cualquier

endeudamiento se deberá tener en cuenta la obligación de cumplir con las características de una FIBRA durante el periodo de financiamiento.

Los principales hitos del endeudamiento han sido:

- Dic-19: CT aprobó estructura de financiamiento para comprar activos inmobiliarios hasta por US\$ 20MM.
- Feb-20: BBVA concede préstamo por US\$ 6MM a tres (3) años con lo que se adquirió edificio comercial y oficinas Conquistadores. Para ello FIBRA PRIME y BBVA firman contrato de hipoteca (edificio Schreiber e inmueble industrial de Construcciones Metálicas Unión). Prepagado en oct-20.
- Jul-20: préstamo Scotiabank US\$ 3.75MM a tres (3) años. Los fondos se usaron para adquirir siete (7) locales de tiendas de conveniencia “Mass”. Prepagado dic-20.
- Dic-20: BBVA otorgó préstamo de US\$ 19.62MM a tres (3) años con ello se adquirió: i) inmueble logístico en Chorrillos, que sumó al saldo de los fondos obtenidos en la Cuarta Colocación de CP – FIBRA PRIME; ii) prepagar préstamo de BBVA de feb-20 y; iii) cobertura de gastos y comisiones provenientes del financiamiento. Se otorgó como garantías inmuebles de Construcciones Metálicas Unión y Farmacias Peruanas hasta por US\$ 28.04MM.
- Set-21: CT aprobó operación de financiamiento por US\$ 2 MM a tres (3) años para comprar Inmueble Cloud Kitchen.
- Dic-21: CT aprobó el financiamiento de US\$ 1.7MM a tres (3) años para adquirir inmueble Regal otorgando como garantía los inmuebles de oficina El Virrey y tiendas Mass.
- Mar-22: aprobación de financiamiento para FIBRA PRIME en operación modalidad “Club Deal” con BBVA y Scotiabank por US\$ 39.30MM a tres (3) años con amortización al vencimiento, el destino de los recursos es para pre cancelar deudas previas, adquisición de locales y gastos de transacción. En set-22, se realizó la primera adenda considerando las condiciones para 05 desembolsos. Inicialmente se ha desembolsado US\$ 30.09 MM (50% BBVA y 50% Scotiabank), pero considerando los desembolsos posteriores y celebración de la segunda adenda (prepagos y plazos de ampliación de vigencia del préstamo) con una pre-cancelación de US\$ 10 millones se logra reducir la deuda a US\$ 29.31MM.
- Abr-24: Se celebra el contrato de préstamo Bilateral para FIBRA PRIME con Scotiabank por US\$ 6.40MM a tres (03) años de vigencia, el destino de los recursos es para la financiación parcial de adquisición de inmuebles, gastos CAPEX, gastos de transacción, entre otros.
- Oct-24: Se celebra el contrato de préstamo de corto plazo para FIBRA PRIME con Scotiabank por US\$ 12.50MM, cuyo destino es amortizar parte del

préstamo *Club Deal* y gastos de adquisición de inmuebles Manhattan- Acuña.

Las Obligaciones Financieras mantienen la misma estructura de *covenants*.

Resguardos para operaciones de financiamiento

Coberturas		Dic-24
LTV	$x \leq 0.7$	0.70
Cobertura de Intereses	$x \geq 1.5$	3.23
Ratio Endeudamiento	$x \leq 0.35$	0.24

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

Al cierre del periodo 2024, se reconoce el cumplimiento de los resguardos para las operaciones de financiamiento considerando las operaciones realizadas (adquisición de inmuebles y préstamo otorgados Scotiabank). Asimismo, se establece el límite de los valores de los Activos puestos en garantía respecto al valor de Activos totales, los cuales no deben pasar el 50.0%. A dic-24, el resultado fue del 34.1%, siguiendo con la tendencia decreciente del I se Semestre (40.8%) y logrando revertir los resultados obtenidos en periodos anteriores (53.2% a dic-23) considerando los valores comerciales de dichos inmuebles hipotecados, los cuales fueron mayores a sus valores de gravamen en conjunto, por lo cual se da cumplimiento a dicho ratio.

Inversiones

Realizadas por colocaciones

- Primera colocación: realizada en dic-18 US\$ 22.51MM destinando US\$ 8.62MM a Top Rank Hotel (Hotel Radisson en Tacna); US\$ 4.78 MM a Top Rank Publicidad (Cine Star) ambos en Tacna y; Construcciones Metálicas Unión US\$ 6.50MM.
- Segunda Colocación: realizada en jun-19 US\$26.54 MM destinando US\$ 4.91 MM a Schreiber Business Tower (Cercado de Lima); Centro Comercial El Virrey de Santa Fe I US\$ 14.30 MM y; Santa Fe II US\$ 4.20 MM.
- Tercera Colocación: realizada feb-2020 suscripción de 98.983 CP - FIBRA PRIME, el CT tomó la decisión que debido a la coyuntura era preferible no realizar la oferta pública para la tercera colocación y destinar los fondos a inversiones temporales permitidas.
- Cuarta Colocación: realizada en feb-20 US\$ 19.84MM y con saldo de préstamo de BBVA de US\$ 19.17MM se destinaron fondos para adquirir Almacenes Santa Clara US\$ 7.05MM en VES y Farmacias Peruanas en Chorrillos por US\$ 20.50MM.

Realizadas con financiamiento

- BBVA: realizado en feb-20 US\$6 MM para adquirir Edificio Comercial y oficinas Conquistadores por US\$ 5.26 MM
- Scotiabank: realizado en jul-20 por US\$ 2.91MM, siete (7) tiendas Mass en Cercado de Lima, Surquillo, El Callao y SMP.

- BBVA: realizado en feb-20 por US\$ 19.62MM adquisición de inmueble logístico en Chorrillos más parte de la cuarta colocación para prepagar préstamo BBVA de feb-20 y cubrir gastos y comisiones por financiamiento.
- Scotiabank: realizado en set-20 por US\$ 2.0MM adquisición de Cloudkitchen (Surquillo).
- Scotiabank: realizado en dic-21 por US\$ 1.70MM para adquirir el Edificio Regal (Cercado de Lima).
- Scotiabank: realizado en abr-24 por US\$ 2.80MM para adquirir edificios históricos del centro de Lima y el edificio Grimaldo.

Al cierre del periodo 2024, FIBRA PRIME cuenta con 238,199 mt² (179,706 mt² a dic-23) de Área Bruta Alquilable (ABL), compuesto por treinta y cuatro (34) Activos con un nivel de ocupación del 93.8% (99.2% a dic-23), 234 arrendatarios (172 a dic-23), de los cuales 122 corresponden a contratos renovados del Centro Comercial el Virrey. El valor total de los Activos inmobiliarios es de US\$ 203.35MM (US\$ 107.32MM a dic-23) compuestos por activos en sector comercial, logístico y oficinas principalmente. El ratio de vacancia se situó en un 6.2% considerando los activos pertenecientes al portafolio a inicios del periodo y aquellos adquiridos en el transcurso (0.8% a dic-23). Este incremento se debe por la desocupación de locales de oficinas y comerciales, considerando la adjudicación de nuevos inmuebles y sus actividades operativas correspondientes, los cuales mostraban un mayor ratio de vacancia.

Indicadores del Portafolio



Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

Identificación de Riesgos y Mitigantes

a. A nivel país los más importantes son:

Riesgo 1: Riesgos País o Estructurales.

Mitigante: no se cuenta. Al ser generado por eventos externos, no se puede garantizar que el Perú no experimente condiciones adversas en el futuro ni de qué manera lo pueda afectar el negocio del Originador, su situación financiera y sus resultados de las operaciones. En vista que estas situaciones son inciertas, y dado que podrían afectar negativamente las operaciones el Originador, los potenciales compradores de CP – FIBRA PRIME deben evaluar los potenciales efectos de la ocurrencia de estas circunstancias.

Riesgo 2: Riesgo Macroeconómico

Mitigante: no se cuenta. Los cambios en indicadores económicos tales como la inflación, el producto bruto

interno, el saldo de la balanza de pagos, la depreciación de la moneda, el crédito, las tasas de interés, la inversión y el ahorro, el consumo, el gasto y el ingreso fiscal, entre otras variables, podrían afectar el desarrollo de la economía peruana y, por lo tanto, influir en los resultados de FIBRA PRIME. Dado que estas situaciones son inciertas, este riesgo es asumido por el inversionista.

Riesgo 3: Riesgo de control de cambio y fluctuaciones cambiarias

Mitigante: no se cuenta. Este riesgo puede afectar a los resultados de los originadores y a alguna de las emisiones de los CP – FIBRA PRIME en caso los contratos de arrendamiento se encuentren denominados en dólares, en la medida que los ingresos de los clientes se encuentren denominados en Soles, dichos contratos podrían encontrarse expuestos al riesgo cambiario. Los reportes de estados financieros en soles, las principales cuentas del activo y pasivo (cuentas bancarias y saldos de deudas bancarias) presentarán una variación por el tipo de cambio contable de cierre, lo cual tendrá un impacto en la cuenta de resultados periódicos del FIBRA.

Riesgo 4: Riesgo social, expropiación y otros

Mitigante: no se cuenta. Este riesgo puede afectar las operaciones y resultados del del Fideicomiso, no se tienen mitigante. El riesgo es asumido por el inversionista.

Riesgo 5: Riesgo Cambio en la Legislación

Mitigante: no se cuenta. No puede garantizarse que las normas legales que resultan aplicables a los fideicomisos no experimenten modificaciones en el futuro. En la medida en que este tipo de situaciones resultan imprevisibles, este riesgo es íntegramente asumido por el inversionista.

Riesgo 6: Riesgo Tributario

Mitigante: no cuenta. No se puede garantizar que las normas tributarias que resultan aplicables al FIBRA, titulares de CP – FIBRA PRIME u otros agentes involucrados no experimenten modificaciones en el futuro, ni que dichas modificaciones tengan efectos más beneficiosos o adversos. En la medida en que este tipo de situaciones resultan imprevisibles, este riesgo es íntegramente asumido por el inversionista.

Otros riesgos: indicados en el Prospecto Marco.

b. Relacionados con el Originador:

Riesgo 1: Mayor competencia

Mitigante: se cuenta. El mercado está abierto a una mayor competencia. El modelo de negocio está basado en experiencia exitosa del negocio de estructuras inmobiliarias (i.e. Fibras, REITs) que son eficientes en sus manejos tributación, dada los beneficios que se otorgan para promover dichas inversiones. El modelo de negocio es administrar un portafolio de bienes raíces de gran escala que permita la diversificación (en tipos de activo,

clientes y ubicaciones) y la obtención de economías de escala, siguiendo una estrategia financiera conservadora y de largo plazo, centrándose en cuatro (4) grandes pilares: i) identificación y selección de activos, ii) gestión de activos; iii) administración de alquileres y; iv) desarrollo de proyectos y supervisión de obras.

El principal enfoque de FIBRA PRIME es generar el mejor rendimiento neto posible a los inversionistas, traducido en una curva de rendimiento que supere los promedios de los retornos de instrumentos de renta fija.

El principal mitigante es la propuesta de valor diferenciado: servicio, velocidad y facilidad, la misma que es favorecida por los clientes.

Riesgo 2: Desarrollo de Nuevos Negocios

Mitigante: se cuenta. De acuerdo con el modelo de negocio se realizan inversiones en bienes inmuebles, dichas inversiones podrán ser efectuadas en adquisiciones (incluyendo el Aporte de Bienes Inmuebles), o construcciones de nuevos Bienes Inmuebles o el mejoramiento, refacción, rehabilitación o similares de los Bienes Inmuebles existentes. Los bienes inmuebles en los que invierta el Fideicomiso serán construidos por terceros no vinculados al fiduciario, el Comité Técnico y/o la Empresa Administradora. APSA está permanentemente en búsqueda de inversiones.

Riesgo 3: De la dirección de las empresas

Mitigante: se cuenta. Los accionistas de APSA cuentan con cuadros profesionales y miembros de comités con experiencia en el negocio. Se dispone de estándares de gobierno corporativo, gestión de riesgo y control eficaces.

c. Relacionados con el PF

Riesgo 1: Inexistencia de un Mercado Secundario para los Certificados de Participación y Riesgo de Liquidez.

Mitigante: no se cuenta. Los CP – FIBRA PRIME se encuentran inscritos en la BVL y se pueden negociar, sin embargo, no se puede asegurar que se desarrolle un mercado secundario líquido y profundo para dichos instrumentos. La imposibilidad de vender o realizar su posición depende de una variable exógena. Sin perjuicio de lo anterior, el Acto Constitutivo establece la posibilidad de que la Asamblea, en base a la recomendación del Comité Técnico, apruebe la realización por parte del FIBRA PRIME de programas de recompra de Certificados de Participación. Mediante dichos programas de recompra.

Riesgo 2: Concentración en la tenencia de CP – FIBRA PRIME

Mitigante: no se cuenta. Dado el derecho de suscripción preferente, los Fideicomisarios tienen el derecho a suscribir preferentemente CP – FIBRA PRIME como consecuencia de los acuerdos de aumentos de capital en forma proporcional a su tenencia. Existe el riesgo de que los partícipes que logren concentrar un gran porcentaje

de Certificados de Participación terminen teniendo preferencia en la asignación de las nuevas cuotas. Esto se hace más evidente por el reducido tamaño de inversionistas locales lo que podría hacer que los títulos queden en manos de pocos tenedores y se concentre la participación, ocasionando luego distorsiones en la generación de precios de estos. Riesgo asumido por el inversionista.

Riesgo 3: Dilución por Aporte de Inmuebles y/o Compensaciones.

Mitigante: no cuenta. El Fideicomiso podrá emitir CP – FIBRA PRIME para darlos en contraprestación a la compra y aporte de inmuebles o como contraprestación a los miembros del Comité Técnico o a la Empresa Administradora. Esto puede diluir a algunos inversionistas por otros que aportan los inmuebles, con posibilidad de afectar los retornos, a pesar de que los inmuebles adquiridos generen rentas. El riesgo es asumido por el inversionista.

Riesgo 4: Endeudamiento del Patrimonio Fideicometido.

Mitigante: concentrado en límites de exposición no en incumplimiento de obligaciones. El Fideicomiso podría solicitar y recibir financiamiento siempre que dichas operaciones de endeudamiento tengan como finalidades principales: i) otorgar y cubrir necesidades de liquidez temporal al Fideicomiso y/o (ii) servir de fuente de financiamiento para la adquisición, construcción, reparación y/o mejoramiento de bienes inmuebles, sujeto al límite de endeudamiento establecidos en el Acto Constitutivo. Para ello podría entregar en garantía ciertos bienes inmuebles que formen parte del Fideicomiso a efectos de garantizar las obligaciones asumidas, el otorgamiento de garantías deberá ser efectuado únicamente para cubrir operaciones propias relacionadas a la finalidad del Fideicomiso y cualquier constitución en ese sentido deberá ser previamente aprobada por el Comité Técnico existiendo límites para endeudamientos del Fideicomiso. Este podría incumplir con el pago de sus obligaciones crediticias afectando la rentabilidad del mismo pues los acreedores de dichas deudas tendrán preferencia de pago sobre los Fideicomisarios en todo momento, incluso durante la liquidación del Fideicomiso. El riesgo es asumido por el Fideicomiso, aunque mitiga por límites no lo hace por incumplimiento.

Riesgo 5: Riesgo de Conflicto de Interés.

Mitigante: se cuenta. Existe el riesgo de conflicto de interés cuando miembros del Comité Técnico que intervienen en las decisiones de inversión, APSA o cualquiera de las personas vinculadas a esta tuviesen una participación directa o indirecta en alguna potencial inversión que sea materia de evaluación, negociación o seguimiento de ejecución por APSA. a cargo. El riesgo es asumido por Fideicomiso.

Riesgo 6: Fiduciario del Patrimonio Fideicometido.

Mitigante: no se cuenta. El PF que respalda los CP – FIBRA PRIME será administrado por GCST. Sin embargo, el Fiduciario podría pese a ser instruido para la administración del PF no cumplir plenamente con las instrucciones impartidas o ejecutarlas incorrectamente, supuestos en los cuales el Fiduciario estará sujeto a las responsabilidades que en razón de su cargo y las leyes aplicables le correspondan.

Riesgo 7: Riesgo de la Empresa Administradora (APSA)

Mitigante: se cuenta. APSA viene gestionando gestionado la FIBRA eficientemente. A pesar de ser una experiencia reciente APSA cumple con los objetivos del negocio y cuenta con directivos y ejecutivos con experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo adquisición de activos inmobiliarios y gestión de los mismos para generación de flujos, así como financiero.

Riesgo 8: Modificación del Acto Constitutivo

Mitigante: el Acto Constitutivo del Fideicomiso podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea General, para ello se seguirá el proceso contemplado en el Acto Constitutivo. Sin perjuicio, en caso modificarse, reemplazarse o eliminarse requisitos que resultasen aplicables, el Fiduciario podrá adecuar el Acto Constitutivo según las reglas establecidas en la Ley, Reglamento o Legislación Aplicable vigente, siendo este el mitigante.

Riesgo 9: Pérdida de la Calidad de FIBRA y sus beneficios tributarios

Mitigante: se cuenta. El Fideicomiso deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Tercera Disposición Final del Reglamento e indicados en el numeral 5.2 del presente documento, a efectos de ser considerado como una FIBRA. En caso el Fideicomiso no cumpla con dichos requisitos no tendrá la condición de FIBRA y por tanto no podrá denominarse como tal, debiendo el Fiduciario modificar su denominación. Ello elimina los beneficios tributarios descritos en el Prospecto Marco. El riesgo es asumido por el Fiduciario y la APSA quienes darán seguimiento y cumplimiento de los requisitos normativos para la condición de FIBRA.

d. Relacionados a las Inversiones.

Riesgo 1: de Liquidez y de diferencial entre Oferta y Demanda de las Inversiones en Inmuebles

Mitigante: no se cuenta. Los activos subyacentes de FIBRA PRIME están conformados por bienes raíces que son, por naturaleza, inversiones a largo plazo y menos líquidas que los activos financieros tradicionales. Las inversiones cuentan con un rendimiento variable que está asociado al rendimiento de los inmuebles producto de su valorización y flujos que puedan generar a partir de su explotación. Por lo tanto, no es posible que el Fideicomiso garantice la realización de distribuciones en efectivo, puesto que dependerá de las rentas obtenidas, así como de la

estructura de gastos del Fideicomiso. De igual forma la poca oferta y un creciente aumento en la demanda de estos inmuebles podría conducir a una sobrevalorización de este tipo de propiedades y, con ello, a la disminución de las tasas de rentabilidad objetivo. No se puede garantizar y finalmente, el que las inversiones inmobiliarias pierdan valor de mercado debido al desarrollo de nuevos diseños y tecnología más avanzada, por razones del comportamiento de mercado u otras. El riesgo lo asume el inversionista.

Riesgo 2: Crecimiento de la FIBRA.

Mitigante: no se cuenta. El Fideicomiso que pretende crecer a través de adquisición de bienes inmuebles y que por ello recurre a financiamiento a través de Certificados de Participación y/o financiamientos adicionales, podría no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no le es posible acceder a los referidos mecanismos de financiamiento oportunamente y en términos favorables. El riesgo es asumido por el Fideicomiso.

Riesgo 3: Demora o Incumplimiento Contractual en la Adquisición de los Bienes Inmuebles detallados en el Prospecto Informativo Complementario.

Mitigante: se cuenta. Si bien la Empresa Administradora ha tomado todas medidas necesarias para mitigar el riesgo de demora o incumplimiento contractual de las contrapartes vendedoras de los bienes inmuebles existe el riesgo de que se verifiquen dichas demoras o incumplimientos en perjuicio de FIBRA Prime. En ese sentido, se debe tomar en consideración que en caso de demoras o incumplimientos contractuales de parte de los vendedores de los Bienes Inmuebles -ya sea por causas atribuibles a estos o atribuibles a casos fuerza mayor fuera de su control- los recursos captados serán invertidos en las Inversiones Temporales Permitidas hasta que se puedan formalizar las transferencias de propiedad respectivas o hasta que se consiga un Bien Inmueble sustituto que cumpla con las características indicadas en la política de inversión.

Riesgo 4: Factores de Mercado de los Inmuebles.

Mitigante: no se cuenta. Causado por cambios en la valorización de los inmuebles a causa de variaciones en la demanda de inmuebles, tasas de interés, tasas cambiarias y de inflación. Los cambios antes mencionados podrían generar de manera inmediata cambios en la valorización de cada activo, la cual podrá ser positiva o negativa dependiendo del comportamiento del mercado. El riesgo lo asume el inversionista.

Riesgo 5: Contractuales y Legales.

Mitigantes: Se cuenta. Podrían existir fallas u omisiones en los distintos contratos que sean celebrados por el Fideicomiso durante el proceso de adquisición de inmuebles por: i) saneamiento de los vicios que pudieran presentarse en los inmuebles, ii) que los transferentes de

los inmuebles incumplan sus obligaciones y; iii) cumplimiento de las normas de convivencia con los demás arrendatarios del inmueble, falta de pago de mantenimientos, incumplimientos varios a los contratos de arrendamiento, entre otros. Para mitigar estas posibles consecuencias negativas, el Acto Constitutivo ha previsto mecanismos de contención.

Riesgo 6: Contingencias Ocultas en los Bienes Inmuebles del Fideicomiso.

Mitigante: Se cuenta. Existiendo responsabilidad de APSA de llevar a cabo un proceso minucioso de debida diligencia de los inmuebles a adquirir para el Fideicomiso, es posible que en ciertas ocasiones no se puedan detectar pasivos o contingencias ocultas, que una vez halladas podrían afectar el valor de los activos y por ende la rentabilidad de las inversiones. En ese sentido, los contratos de adquisición preverán obligaciones de saneamiento de los transferentes, así como obligaciones de los transferentes de asumir responsabilidad o el costo de los defectos del inmueble que se detecten luego de producida la transferencia.

Riesgo 7: Propiedad Física del Bien Inmueble.

Mitigante: se cuenta y es parcial. Los inmuebles pueden sufrir pérdidas por riesgos patrimoniales (incendio, inundación, terremoto, robo, entre otros). Si bien estos riesgos pueden ser mitigados y transferidos en gran parte mediante la adquisición de pólizas de seguros patrimoniales, la pérdida de los flujos de arrendamientos a consecuencia de estos eventos no siempre puede ser cubierta en su totalidad por las pólizas de lucro cesante, afectando negativamente la rentabilidad. El riesgo no cubierto es asumido por el inversionista.

Riesgo 8: De Crédito y Mercado por Inversiones Temporales.

Mitigante: se cuenta y es parcial. La política de inversiones del Fideicomiso, alineado a lo establecido por la regulación, y en tanto no afecte los planes de inversión y los requerimientos mínimos de liquidez, podrá invertir hasta un 30% del Activo Total del Fideicomiso en: i) depósitos en entidades bancarias del Sistema Financiero Nacional, en moneda nacional o extranjera, así como instrumentos representativos de estos, siempre que sean a plazo menor a un (1) año; y; ii) instrumentos financieros o valores mobiliarios de corto plazo emitidos y garantizados por el Gobierno Central o el Banco Central de Reserva del Perú, los cuales comparten la clasificación de riesgo que le es otorgada al país y, iii) otras que puedan ser permitidas por la regulación de FIBRAS. Estas inversiones están expuestas a riesgos de mercado y crédito. Sin embargo, debido al horizonte de corto plazo y a la adecuada calidad crediticia de éstas, se espera que ambos riesgos sean limitados. La diferencia no cubierta producto del incumplimiento o volatilidades en

instrumentos de deuda son asumidas por el Fideicomiso (riesgo marginal).

Riesgo 9: De Construcción.

Mitigante: se cuenta y es parcial. Los riesgos de construcción que acarreen demoras en permisos, desarrollo, construcción y culminación de proyectos inmobiliarios, podrían ser financiados muy por encima de sus presupuestos originales y en plazos mayores afectando la renta de estas inversiones. A pesar de que estos riesgos pudiesen ser mitigados parcialmente con la introducción de provisiones y cláusulas penales en los contratos de construcción, el Fideicomiso podría enfrentar pérdidas no contempladas por dichas provisiones que afecten negativamente al valor de las inversiones. El riesgo marginal es asumido por el Fideicomiso.

Riesgo 10: De invertir en régimen de copropiedad

Mitigante: se cuenta. El Fideicomiso podrá adquirir total o parcialmente la propiedad y/o dominio fiduciario de inmuebles. En caso se realicen inversiones por la vía de copropiedad se deberá tener en consideración que las decisiones respecto del inmueble deberán ser tomadas por todos los copropietarios del inmueble, de acuerdo a las reglas establecidas en el Código Civil. Esto podría ocasionar retrasos en la disposición y administración del inmueble si los copropietarios no estuviesen de acuerdo. Se reduce esta situación mediante: i) la participación en la inversión de cada proyecto; ii) que no se afecte la condición de FIBRA (legislación); iii) que permita disponibilidad de realización. El riesgo marginal asumido por el Fideicomiso.

e. Relacionados a los Arrendatarios.

Riesgo 1: De Oferta, Demanda y Precio de Arrendamientos

Mitigantes: no se cuenta. Se podría presentar una situación en la que exista una reducida y limitada demanda potencial de arrendatarios de cierto perfil de solvencia para los inmuebles adquiridos por el Fideicomiso, podría elevar los índices de vacancia (tiempo en que el inmueble permanece sin poder ser arrendado), reducir el precio de los alquileres y disminuir el valor de las cuotas, afectando en forma negativa al retorno de la inversión.

Riesgo 2: De Crédito de los Arrendatarios.

Mitigante: se cuenta. Pueden presentarse retrasos y paralización de los pagos de arrendamientos por diversos motivos propios y externos. Si bien se cuenta con el inmueble, existe un riesgo de vacancia en la búsqueda de nuevos inquilinos y por ello es fundamental la evaluación crediticia a realizar. Esto se cubre parcialmente con el examen previo al proceso de inversión inicial (evaluación crediticia individual detallada) para el caso de inmuebles con un solo arrendatario (fábricas, almacenes, edificios

corporativos), y una validación sólo de indicadores generales para grupos de arrendatarios donde la diversificación misma reduce el riesgo. Suma a esto un seguimiento de los principales factores de riesgo, que será presentado y discutido en los Comités Técnicos, además, se incluirá en los contratos de arrendamiento limitantes específicos a los hechos de caso fortuito o fuerza mayor que permitan la suspensión de pago de rentas y, finalmente, se establecen penalidades por falta de pago y obligaciones de indemnización por lucro cesante, en caso la falta de pago concluya con la resolución del respectivo contrato de arrendamiento.

Riesgo 3: De Reputación de los arrendatarios

Mitigante: se cuenta. Una variable importante resulta el perfil e historial de los arrendatarios por el impacto positivo o negativo sobre el Fideicomiso. Para mitigar este riesgo, APSA ha implementado procedimientos de “Conoce a tu Cliente” (“KYC”). Asimismo, no se tomará en cuenta como arrendatarios a empresas que cuenten con juicios o antecedentes de corrupción y lavado de activos. Asimismo, se excluyen industrias como: venta de armas, casinos y cigarrillos, sumado a lo anterior, es la selección de arrendatarios será identificar a empresas que a criterio de la Empresa Administradora destaquen por ser Empresas Socialmente Responsables (“ESR”) y cuenten con estándares de gobierno corporativo aceptables para la Empresa Administradora.

Riesgo 4: Recolocación de los bienes inmuebles arrendados.

Mitigante: no se cuenta. El Fideicomiso adquiere activos inmobiliarios con vencimiento futuro. Si bien el Fideicomiso buscará renovar dichos arrendamientos, en caso no fuera capaz de acordar una renovación con los niveles de renta existente o superior, el ingreso por rentas podría verse afectado. El riesgo lo asume el Fideicomiso.

Riesgo 5: Concentración en pocos arrendatarios

Mitigante: no se cuenta. Se podría depender de pocos arrendatarios y, enfrentar dificultades en forma significativa si, algunos de ellos tuviesen dificultades económicas debido a la concentración.

Riesgo 6: De desalojo de arrendatarios.

Mitigante: se cuenta. En situaciones en la uno o alguno de los arrendatarios incumplan con el pago de sus arrendamientos por un determinado plazo, y tenga que, por contrato, procederse a su desalojo, existe el riesgo de que este proceso pueda ser impugnado por los arrendatarios, impidiendo que el desalojo se ejecute en los tiempos esperados. Pare reducir el riesgo de no devolución del local arrendado, los contratos de arrendamiento prevén penalidades diarias por la no devolución del inmueble, así como una cláusula de allanamiento del arrendatario a la futura pretensión.

Resguardos

No se han establecido resguardos establecidos en el Acto Constitutivo.

Garantías

No se cuenta con garantías específicas para la emisión.

Originador

Administradora Prime es una empresa constituida el 2017 bajo la forma de sociedad anónima. La Empresa Administradora Prime (APSA) se dedica a: i) administración de activos inmobiliarios; ii) adquisición y disposición de activos; iii) gestión de propiedades; iv) negociación de contratos de alquiler; v) asesoría en obtención de financiamientos; vi) Asesoría en valuación de inversiones y; vii) análisis de mercados inmobiliarios.

El capital social al cierre del periodo 2024 es de PEN 6.98MM, manteniendo el nivel registrado a dic-23, comprendidas por 6,982,776, acciones comunes con derecho a voto, de un valor nominal de PEN 1.00 cada una, suscritas y pagadas al 100%, respectivamente.

El directorio está conformado por tres (03) miembros independientes con amplia experiencia en finanzas, gestión de bienes inmuebles y gestión de riesgos.

Directorio

Cargo	Miembro
Presidente de Directorio	José Ramón Mariategui
Director	Manuel Arturo Del Río Jiménez
Director	Juan José Calle

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

El área ejecutiva y de gerencia cuenta con una gerencia general que ejerce como representante legal y que comanda la jefatura de inversiones, la gerencia de gestión de activos, la vicepresidencia de finanzas y estructuración, la subgerencia de desarrollo de nuevos productos de riesgos y gobierno corporativo y; la gerencia legal. Los profesionales cuentan con experiencia en el negocio.

Gerencia

Cargo	Miembro
Gerente General	Ignacio Mariategui
Gerente Gestión de Activos	Diego Flores Jordán
VP Finanzas y Estructuración	Gary Tafur
SG Desarrollo de Nuevos Negocios	Carolina Castro Delgadillo
Gerente Legal	Francisco Castillo

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

Fiduciario

Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., (GCST) se constituyó en el año 1997. GCST es subsidiaria de Corporación Coril S.A.C., que posee el 99.9040% de su capital social al 30.06.2024. Se dedica exclusivamente a desempeñar la función de fiduciario en procesos de titulización por lo cual percibe comisiones. Adicionalmente, puede adquirir toda clase de activos con la finalidad de constituir patrimonios fideicomitados que respalden la emisión de valores mobiliarios a ser colocados por oferta pública y/o privada y desempeñar la

función de fideicomitente. Al cierre del periodo, Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. administró 357 patrimonios fideicometidos (286 a dic-23).

Comité Técnico

A propuesta de APSA son designados por el Fiduciario tres (3) miembros, este órgano tiene como responsabilidad la decisión de invertir los recursos de FIBRA PRIME en activos inmobiliarios propuestos por APSA.

Comité Técnico

Cargo	Miembro
Presidente	Miguel Aramburú Alvarez Calderon
Miembro	Orlando Cerrutti Banchemo
Miembro	Gabriel Miró Quesada Bojanovich

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

El Comité Técnico (CT) se reúne cada dos (2) meses o de manera extraordinaria a propuesta del presidente o cualquier miembro o cuando el Fiduciario o APSA lo considere oportuno.

Dentro de sus principales funciones se encuentran validar la aprobación de:

- Inversiones propuestas por APSA.
- Desinversiones propuestas por APSA.
- Aporte de activos inmobiliarios, cumpliendo con la normativa
- Presupuestos elaborados por APSA.
- Términos y condiciones de colocaciones de CP- FRIBRA PRIME.
- Términos y condiciones para la distribución a titulares de CP -FIBRA PRIME
- Endeudamiento del Fideicomiso (hasta 40% del activo total del mismo para realizar programa de inversiones y el 15% para cubrir requerimientos de liquidez)
- Tomar conocimiento de informe anual e informes trimestrales que presente el Comité de Gestión Integral de Riesgos y Control Interno e instruir a los órganos correspondientes de llevar a cabo medidas correctivas, preventivas o recomendaciones según corresponda.
- Otros indicados en el Prospecto Marco.

En marzo del 2025, se comunica la renuncia del Sr. Orlando Cerruti del comité técnico de FIBRA PRIME, siendo reemplazado por el Sr. Alfredo Eduardo Thorne Vetter.

Comité de Gestión de Riesgos y Control Interno

El Comité de Gestión de Riesgos y Control Interno (CGRCI) es responsable de supervisar el cumplimiento de la gestión integral de riesgos y el sistema de aseguramiento del PF. Estará conformado inicialmente por dos (2) miembros: un director de APSA y el segundo un miembro independiente.

Las actividades se vinculan con actividades, funciones y responsabilidades que ejerzan el Fiduciario, el CT, el

responsable de la gestión integral de riesgos (GIR) y APSA en función al desenvolvimiento y requerimientos del PF.

Tiene como principales funciones las siguientes:

- Diseñar el sistema de gestión integral de riesgos para el PF.
- Plantear al Fiduciario los ajustes necesarios para determinar el apetito y capacidad de riesgo
- Supervisar el cumplimiento de la normativa de GIR de SMV
- Aprobar informes trimestrales de GIR elaboradas por el responsable cumpliendo plazos del CGRCI de manera coordinada con el Fiduciario
- Aprobar y enviar al Fiduciario el informe anual de GIR cumpliendo plazos del CGRCI
- Dar opinión con relación a transacciones realizadas con personas vinculadas a miembros de CT, APSA y Fiduciario, de igual forma con accionistas, directores, gerentes de cada una de esas personas jurídicas y los vinculados.

Comité de Riesgos y Control Interno

Cargo	Miembro
Presidente	Marco Antonio Saldívar García
Miembro	Manuel Arturo Del Río Jiménez

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

Factor Fiduciario

Se ha nombrado a los señores Andoni Grados Elaluf y Carlos Alberto Pacheco Caycho como Factor Fiduciario quienes podrán ejercer dichas funciones de manera individual e indistintamente para ejecutar según corresponda las decisiones del Comité Técnico y actuará representando al Fiduciario en la administración del Patrimonio Fideicomitido.

Agente Colocador

Es la sociedad agente de bolsa que determine el Comité Técnico y que se indique en el Prospecto Complementario correspondiente, como resultado de la modificación de la Clausula Sexta del Acto Constitutivo. Actúa como Agente Colocador, BBVA Bolsa - Sociedad Agente de Bolsa S.A. (BBVA SAB) empresa constituida en 1996. Es subsidiaria de Banco BBVA Perú, el cual posee el 100% de las acciones con derecho a votos representativos de su capital social. BBVA SAB se dedica a la intermediación de valores, que comprende principalmente la compra - venta de títulos valores por orden de los clientes (comitentes), así como a la prestación de servicios de asesoría e información a inversionistas. Realiza además operaciones y servicios compatibles con la actividad de intermediación en el mercado de valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV).

Características de los Instrumentos

- Denominación: "Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME".

- Tipo de Valor: los Certificados de Participación son valores mobiliarios nominativos, indivisibles, representados por anotaciones en cuenta e inscritos en el registro contable de CAVALI y serán negociados en rueda de bolsa de la BVL y se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley. Todos los Certificados de Participación a ser emitidos en virtud del Programa serán considerados instrumentos de participación patrimonial; y, por tanto, no son amortizables, salvo lo establecido en el Acto Constitutivo en: i) caso se regulen opciones de sobreasignación u otras medidas de estabilización del precio del valor en el Aviso de Oferta de cada colocación o ii) que medie autorización de la Asamblea General.
- Clase: una única clase.
- Monto del Programa: Hasta por un máximo de colocación de US\$ 500MM (Quinientos Millones y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América).
- Valor Nominal: el valor nominal de los CP – FIBRA PRIMES es de US\$ 9.723173413 (Nueve y 72317343/100 dólares).
- Vigencia del Programa: seis (6) años contados a partir de su inscripción en el RPMV o el plazo que resulte aplicable según la Legislación Aplicable. Dentro de dicho plazo, el Emisor podrá efectuar nuevas colocaciones de Certificados de Participación con cargo al Programa.
- Emisiones y Series: una emisión y una serie.
- Fecha de Emisión: la fecha de emisión de los CP- FIBRA PRIME de cada colocación será determinada por GCST. en coordinación con el Originador y el Agente Colocador en el marco de lo aprobado por el Comité Técnico, e informada a través del Aviso de Oferta respectivo.
- Fecha de Colocación: es la fecha de adjudicación de los valores correspondientes a cada colocación de CP- FIBRA PRIME, de acuerdo con el mecanismo de colocación establecido en el Prospecto Marco. La fecha de cierre de colocación será determinada por GCST en coordinación con el Originador y el Agente Colocador en el marco de lo aprobado por el Comité Técnico, e informada a través del Aviso de Oferta respectivo.
- Precio de Colocación: Los CP – FIBRA PRIME se podrán colocar a la par, bajo o sobre la par, teniendo como base el Valor Cuota y el mejor interés de los titulares de certificados de participación; según se establezca en el Aviso de Oferta correspondiente.
- Moneda: los instrumentos de cada colocación serán emitidos en dólares.
- Fecha de Vencimiento: los CP – FIBRA PRIME no tienen plazo de vencimiento.
- Rendimiento: rendimiento variable que está asociado al rendimiento de los inmuebles producto de su valorización y flujos que puedan generar a partir de su explotación.
- Interés Moratorio: incorporado dentro de penalidades.
- Amortización: los CP – FIBRA PRIME no serán amortizables salvo lo establecido en el Acto Constitutivo en: i) caso se regulen opciones de sobreasignación u otras medidas de estabilización del precio del valor en el Aviso de Oferta de cada colocación o ii) que se cuente con la autorización de la Asamblea General.
- Pago de Intereses y Principal: se efectuará a través de CAVALI, siempre y cuando el Fiduciario le hubiese proporcionado los recursos necesarios para efectuar los pagos a los Titulares de los Certificados de Participación.
- Destino de los Recursos: se destinarán para: i) Pagar todos los costos de colocación y costos pre operativos; ii) Realizar inversiones con sujeción a la Política de inversiones del Fideicomiso. Adicionalmente, en caso se considere necesario una caja requerida para gastos operativos en cada colocación. Asimismo, en caso se establezcan esquemas de sobreasignación de CP- FIBRA PRIME, los fondos provenientes de dicha sobreasignación serán transferidos al Agente Colocador con la finalidad de implementar mecanismos de estabilización de precios permitidos por la Legislación Aplicable.
- Fuente de repago: los CP – FIBRA PRIME son instrumentos de participación patrimonial por lo que no son amortizados.

DECLARACIÓN DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO

JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Empresas Clasificadoras de Riesgo, aprobado por Resolución SMV N 032-2015 – SMV / 01, así como en el Reglamento para la clasificación de Empresas del Sistema Financiero y de Empresas del Sistema de Seguros, Resolución SBS N 18400-2010, acordó mediante sesión de Comité de Clasificación de Riesgo del 29 de mayo del 2025 *ratificar* la clasificación y *modificar* la perspectiva a “Positiva” para los Certificados de Participación del Fideicomiso de Titulización para Inversiones en Renta de Bienes Raíces – FIBRA PRIME.

	Clasificación	Perspectiva
Certificados de Participación	Af	Positiva

Así mismo, JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A., declara que la opinión contenida en el presente informe, así como su respectiva clasificación, se realizó de acuerdo con la Metodología de Clasificación para Cuotas o Certificados de Fondos en Sesión de Directorio del 08 de marzo del 2023.

Definición

CATEGORÍA Af: Corresponde a cuotas de participación con buena capacidad para entregar retornos adecuados a su nivel de riesgo. Presentan bajo nivel de riesgo de rescate en los términos y plazos pactados. Los activos del fondo presentan riesgo bajo frente a variaciones en las condiciones económicas.

PERSPECTIVA: Señala el camino que podría variar la clasificación en una etapa mayor a un año. La perspectiva puede ser positiva, estable o negativa. Empero una perspectiva positiva o negativa no involucra indudablemente un cambio en la clasificación. En ese sentido, una clasificación con perspectiva estable puede ser modificada sin que la perspectiva se encuentre con antelación en positiva o negativa, de haber el fundamento necesario.

La Clasificación de Riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La clasificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor 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. JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. ha realizado el presente informe aplicando de manera rigurosa la metodología vigente indicada. A su vez, no audita y no brinda garantía alguna respecto a la información recibida de manera directa por parte del cliente, así como de cualquier fuente que JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. considere confiable; no encontrándose en la obligación de corroborar la exactitud de dicha información. JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. no asume responsabilidad alguna por el riesgo inherente generado por posibles errores en la información. Sin embargo, se han adoptado las medidas necesarias para contar con la información considerada suficiente para elaborar la presente clasificación. JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. no se responsabiliza por ninguna consecuencia de cualquier índole originada de un acto de inversión realizado sobre la base del presente informe.

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Japan Credit Rating Ltd. (JCR) es una Organización de Calificación Estadística Nacionalmente Reconocida (NRSRO) en los Estados Unidos. JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgo S.A. (JCR LATAM) es una entidad legal separada de JCR y no es una NRSRO. La metodología, escala de clasificación de JCR LATAM y las decisiones del comité de clasificación son desarrollados internamente para adoptarse en el mercado peruano. Cualquier daño especial, indirecto, incidental o consecuente de cualquier tipo causado por el uso de cualquier clasificación asignada por JCR LATAM, incluido, pero no limitado a pérdida de oportunidad o pérdidas financieras, ya sea en contrato, agravio, responsabilidad objetiva o de otro tipo, y si tales daños son previsibles o imprevisibles, no son responsabilidad de JCR bajo cualquier circunstancia.

Anexo 1: Principales Indicadores
Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI – Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA- PRIME

Indicadores (En PEN MM)	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24
Efectivo y Equivalente de Efectivo	7.17	12.21	10.35	5.86	25.05
Cuentas por Cobrar Comerciales	1.69	3.73	7.46	2.98	2.90
Total Activo Corriente	11.03	17.06	19.59	9.74	30.00
Inversiones inmobiliarias	291.02	328.57	371.17	366.04	739.81
Total Activo No Corriente	291.02	328.57	371.76	366.61	739.81
Activo Total	302.06	345.63	391.34	376.35	769.81
Cuentas por pagar comerciales	0.53	1.19	2.14	1.92	1.94
Otras cuentas por pagar	1.60	18.75	2.95	2.87	4.70
Pasivo por compra de inversiones inmobiliarias	0.00	0.00	0.00	0.00	5.58
Obligaciones financieras -CP	0.00	0.00	0.00	0.00	157.48
Total pasivo corriente	2.17	20.02	5.08	5.08	169.69
Obligaciones financieras - LP	71.09	93.22	148.27	144.09	23.81
Pasivo por compra de inversiones inmobiliarias	0.00	0.00	0.00	0.00	72.75
Total pasivo No Corriente	71.09	93.22	148.27	144.09	96.56
Pasivo Total	73.26	113.24	153.36	149.17	266.25
Certificados de participación	240.89	237.16	287.76	286.76	648.08
Prima de emisión	-7.42	-7.41	-8.88	-8.88	-9.09
Pérdida de colocación	-2.34	-2.34	-12.06	-12.06	-106.66
Cuentas por cobrar participes	-0.35	-1.86	-1.86	-1.86	-1.86
Resultados Acumulados	-1.97	6.85	-26.97	-36.77	-26.90
Patrimonio total	228.79	232.39	237.99	227.18	503.56
Ingresos	7.23	17.35	29.04	29.62	46.17
Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	-1.28	-2.62	-2.78	-6.44	-6.66
Resultado Bruto	5.96	14.74	26.26	23.18	39.51
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	1.54	11.18	-39.97	-10.24	11.93
Gastos Administrativo	-2.88	-4.42	-7.39	-6.84	-9.63
Resultado Operativo	4.74	21.50	-21.10	6.11	41.80
Ingresos Financieros	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00
Gastos financieros	-2.19	-2.82	-4.92	-7.31	-10.95
Diferencia en cambio, neta	-1.98	-6.54	4.60	3.75	-2.43
Resultado Neto	0.59	12.14	-21.43	2.55	28.42
Número de Certificados de Participación	7,133,142	7,133,142	8,466,788	8,466,788	18,437,148
Distribución por certificado (US\$)	0.25	0.29	0.44	0.39	0.41
Valor cuota del certificado de participación (US\$)	8.86	7.79	7.46	7.23	7.26
Ratio de vacancia %	4.37	0.93	0.70	0.80	6.20

Fuente: Administradora Prime, SMV.
Estados Financieros Auditados: Dic-20, Dic-21, Dic-22, Dic-23, Dic-24.
Elaboración: JCR LATAM.
Administradora Prime S.A.

Indicadores (En PEN MM)	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.22	0.41	0.72	0.23	2.67
Cuentas por Cobrar	1.19	1.06	1.27	1.74	1.12
Otras cuentas por cobrar	0.26	0.38	0.63	0.19	2.33
Otros activos	0.12	0.56	0.29	0.23	0.00
Activo Corriente	2.79	2.41	2.91	2.39	6.14
Inversiones Financieras	2.06	2.22	2.51	2.00	1.84
Inversiones Financieras - Acciones	-	-	7.63	7.46	7.09
Activo No Corriente	3.22	3.78	11.44	11.07	9.54
Activo Total	6.00	6.18	14.35	13.46	15.68
Obligaciones Financieras - Corto Plazo	0.86	3.56	0.93	0.32	5.19
Cuentas por Pagar Comerciales	1.64	0.80	0.57	0.63	0.50
Pasivo Corriente	2.82	4.57	1.76	1.07	7.36
Obligaciones Financieras - Largo Plazo	4.40	4.49	8.42	8.72	1.69
Pasivo No Corriente	4.60	4.83	8.77	9.42	1.69
Pasivo Total	7.43	9.40	10.53	10.50	9.04
Capital	1.74	1.74	6.98	6.98	6.98
Acciones en Inversión (parte del capital)	0.00	0.00	6.04	0.00	0.00
Resultados Acumulados	-3.17	-4.96	-3.16	-4.01	-0.35
Patrimonio Neto	-1.43	-3.22	3.83	2.97	6.64
Ingresos	3.35	3.18	5.98	4.19	16.15
Gastos de Administración	-4.16	-3.64	-4.73	-3.57	-6.90
Utilidad Operativa	-1.03	-0.59	1.22	0.25	5.16
Diferencia de Cambio	-0.30	-0.43	0.21	0.16	-0.13
Cargas Financieras	-0.38	-0.78	-1.23	-1.09	-1.01
Utilidad (Pérdida) Neta	-1.70	-1.79	1.81	-0.86	3.67

Estados Financieros Auditados: Dic-20, Dic-21, Dic-22, Dic-23
Estados Financieros No Auditados: Dic-24
Elaboración: JCR LATAM.