

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

Titulización

Informe Semestral

Rating	Actual*	Anterior**
Certificados de Participación	Af	Af

*Información no auditada al 30 de junio de 2025. Aprobado en comité de 27/11/2025.

** Información auditada al 31 de diciembre de 2024. Aprobado en comité de 29/05/2025.

Perspectiva	Positiva	Positiva
-------------	----------	----------

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.”

FIBRA PRIME

Indicadores (En PEN MM)	Dic-24	Jun-25
Inversiones Inmobiliarias	739.81	728.76
Activos	769.81	756.63
Obligaciones Fin.	181.29	171.02
Pasivos	266.25	251.57
Cert. de Part.	648.08	648.08
Patrimonio	503.56	505.06
Ingresos por alquileres *	19.60	28.74
Ingresos por venta de Activos*	0.00	9.71
Costos por servicio de alquiler *	-3.16	-5.59
Costos por venta de Activos *	0.00	-14.43
Resultado Op. *	12.97	14.69
Resultado Neto *	4.26	21.69
Total de CP	18,437,148	18,437,148
Valor de CP (US\$)	7.26	7.76
Valor de CP (BVL)	5.00	5.45
Distribución por Certificado (US\$)	0.41	0.30
N° de Activos	34	33
N° de Titulares	663	688
Vacancia (%)	6.20	4.98
ABL (M2)	238,199	228,041

(*): Jun-24 vs Jun-25

Contactos

Diego Montané Quintana
diegomontane@jcrLATAM.com
 Daicy Peña Ortiz
daicypena@jcrLATAM.com
 (+51) 905 4070

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 perspectiva “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), constituye un vehículo patrimonial consolidado internacionalmente, especializado en la administración y explotación de activos inmobiliarios generadores de renta, bajo un esquema de capital en riesgo que brinda mayor transparencia y protección a los inversionistas. En esta estructura participan Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (GCST) como fiduciario y responsable del diseño estructural; BBVA Bolsa – Sociedad Agente de Bolsa S.A. (BBVA SAB) en calidad de agente colocador; y Administradora Prime S.A. (APSA) como administrador operativo del FIBRA PRIME, encargado de la gestión integral del portafolio. Durante el segundo trimestre de 2025 se aprobó la octava adenda al Activo Constitutivo, orientada a reforzar la gobernanza y actualizar aspectos operativos del fideicomiso.
- **Capacidad del Administrador y del Comité Técnico:** Administradora Prime (APSA) evidencia una capacidad operativa y técnica consistente para la gestión fiduciaria del vehículo, respaldada por un equipo con experiencia relevante en administración de activos inmobiliarios, estructuración financiera, estrategias comerciales y cumplimiento regulatorio. El personal clave posee trayectoria en operaciones, valorización y gestión de portafolios de largo plazo, lo cual resulta crítico para mitigar riesgos de iliquidez y volatilidad asociados al modelo FIBRA. El Comité Técnico está integrado por profesionales con sólida experiencia en inversión institucional, gestión de proyectos de infraestructura, asesoría financiera especializada, regulación del mercado de capitales y derecho inmobiliario, lo que fortalece la calidad estratégica de las decisiones relacionadas con adquisición, disposición y valorización del portafolio. Al cierre de junio, se registraron cambios en la plana gerencial de APSA y la incorporación del Sr. Thorne como miembro del Comité Técnico, designación que fue ratificada durante el tercer trimestre del año.
- **Cartera de Inversiones y Contratos de Arrendamiento:** Al cierre de junio de 2025, la cartera de FIBRA PRIME registró un Área Bruta Alquilable (ABL) de 228,041 m², distribuidos en 33 inmuebles arrendados a 227 locatarios (dic-24: 213). La estrategia continúa enfocada en activos logísticos —que representan cerca del 60% del ABL— complementados por inmuebles de oficinas, priorizando portafolios diversificados con múltiples arrendatarios. Durante el periodo se consolidó una política de estabilización del portafolio, tras las adquisiciones realizadas en el segundo semestre del año anterior, y se avanzó en la estrategia de desinversión y optimización, reflejada en la venta del inmueble Tacna, que redujo parcialmente el ABL y el valor total administrado. La tasa de vacancia se situó en 5.0% (dic-24: 6.2%), influenciada por renovaciones contractuales, readecuaciones y labores de mantenimiento.

En el mercado de capitales, los Certificados de Participación en circulación sumaron 18,437,148, con un valor patrimonial de US\$ 7.76 por certificado (vs. US\$ 7.26 en dic-24) y un valor de mercado de US\$ 5.45, evidenciando mayor liquidez y dinamismo del mercado secundario. La distribución por certificado alcanzó US\$ 0.30 (US\$ 0.41 en dic-24), compuesta por la UND y excedentes de caja, mientras que el cap rate se ubicó en 7.4%, normalizándose a 9.0% al cierre de septiembre.

- **Política de Inversiones y Gestión de Riesgo:** La política de inversiones de FIBRA PRIME incorpora límites prudenciales, criterios técnicos de elegibilidad y mecanismos de control destinados a preservar la sostenibilidad financiera del vehículo. Todas las adquisiciones y desinversiones se encuentran sujetas a la aprobación del Comité Técnico, que supervisa el cumplimiento de los parámetros de riesgo, apalancamiento y valorización. Al cierre del periodo, se constató el cumplimiento de los principales *covenants* financieros —incluyendo el LTV, la cobertura de intereses y el ratio de apalancamiento— manteniendo la tendencia observada en trimestres previos. En línea con las obligaciones establecidas en los contratos de financiamiento, se registraron 12 activos gravados, representando un 31.7% del total de activos, nivel inferior al límite técnico de 50.0% y consistente con una menor dependencia de garantías. Asimismo, se mantiene una gestión activa en el seguimiento de cobranzas y en el control de gastos operativos recurrentes, reforzando la disciplina financiera del portafolio.
- **Resultados Financieros de Administradora Prime (APSA):** Al cierre del primer semestre, Administradora Prime registró activos por PEN 16.28 millones, concentrados principalmente en activos no corrientes, dentro de los cuales destacan inversiones financieras por PEN 8.97 millones. Los pasivos totalizaron PEN 8.81 millones, con un peso relevante de obligaciones financieras de corto plazo por PEN 4.89 millones, correspondientes a vencimientos pendientes con Grupo Coril y respaldadas por Certificados de Participación. El patrimonio ascendió a PEN 7.47 millones, sustentado en el capital social y en la reducción progresiva de pérdidas acumuladas. Los ingresos alcanzaron PEN 5.06 millones (jun-24: PEN 6.36 millones), derivados mayoritariamente de comisiones por la administración y gestión del portafolio del FIBRA PRIME, y reflejando la menor adquisición de activos durante el semestre. A pesar del incremento en gastos operativos, administrativos y financieros, la compañía obtuvo una utilidad neta de PEN 0.54 millones, inferior al resultado de junio 2024 (PEN 1.65 millones). Este desempeño se traduce en un margen neto de 10.6% (vs. 25.9% a jun-24), evidenciando la alta sensibilidad de la rentabilidad a la evolución de las comisiones vinculadas al FIBRA PRIME.
- **Resultados Financieros de FIBRA PRIME:** Al cierre de junio, FIBRA PRIME administró activos por PEN 756.81 millones (dic-24: PEN 769.81 millones), principalmente inversiones inmobiliarias por PEN 728.76 millones, tras la venta estratégica del inmueble Tacna. Los pasivos totalizaron PEN 251.57 millones y el patrimonio PEN 505.06 millones, manteniéndose los Certificados de Participación en PEN 648.08 millones. Aunque no se tomaron nuevas deudas, las obligaciones vigentes muestran un adecuado ritmo de amortización y una estructura diversificada, con mejora en los indicadores de apalancamiento: pasivo/patrimonio en 0.50x y obligaciones financieras/activos en 22.6%. Los ingresos por alquileres ascendieron a PEN 28.74 millones (jun-24: PEN 19.60 millones), impulsados por la estabilización del portafolio y ajustes tarifarios, además de ingresos extraordinarios por la venta del activo de los cuales también se derivan costos de venta. Los cinco principales inmuebles concentraron el 50.1% de ingresos, lo que requiere monitoreo continuo. El resultado neto fue de PEN 21.69 millones (jun-24: PEN 4.26 millones) y se distribuyeron dividendos por US\$ 5.51 millones. El margen operativo (NOI) se mantuvo elevado en 86.3%, reflejando eficiencia en la gestión del portafolio pese a las recientes desinversiones y nuevos contratos.
- **Perspectivas para el FIBRA.** Para el cierre de 2025 y durante 2026, FIBRA PRIME enfrentará una etapa de consolidación operativa enfocada en la estabilización del portafolio, combinando desinversiones estratégicas con la evaluación de nuevas adquisiciones. En paralelo, busca optimizar su estructura financiera mediante la reestructuración de pasivos relevantes, incluyendo la negociación de nuevas líneas de crédito y operaciones estructuradas con entidades locales e internacionales. Estas fuentes de financiamiento —vía préstamos, obligaciones financieras o emisiones de deuda— estarían sujetas a *covenants* orientados a preservar la sostenibilidad del apalancamiento. En el tercer trimestre se aprobaron nuevas adendas para los préstamos “club deal” y “puente”, ampliando plazos de amortización, y en octubre se autorizó la quinta colocación de Certificados de Participación por hasta US\$ 200 millones. Asimismo, se concretó la venta de tres inmuebles y la octava adenda al Acto Constitutivo, que amplía el programa hasta US\$ 1,000 millones y actualiza factores de riesgo y la estructura de titulización. Estas medidas fortalecen la capacidad del FIBRA para estabilizar su portafolio y optimizar su eficiencia operativa.
- En conjunto, los factores mencionados respaldan la clasificación asignada al FIBRA. No obstante, su mantención permanece condicionada a la ejecución sostenida de las estrategias operativas y financieras, particularmente aquellas orientadas a fortalecer la rentabilidad del portafolio, la eficiencia en la gestión de activos, la estabilidad contractual y la sostenibilidad del crecimiento bajo niveles prudentes de apalancamiento. **JCR LATAM** continuará monitoreando de manera permanente el desempeño del fideicomiso y, de presentarse desviaciones significativas —

especialmente en indicadores de liquidez, solvencia, concentración, vacancia o deterioro del valor de los activos —, la clasificación podría ser revisada.

Factores que pueden modificar positivamente la clasificación:

- Mayor diversificación del portafolio inmobiliario, mediante la ampliación de la base de arrendatarios y la incorporación de activos en distintos segmentos y zonas geográficas, reduciendo la exposición a concentración y elevando la resiliencia ante shocks sectoriales.
- Disminución sostenida de la vacancia y mejora en los indicadores de eficiencia operativa, incluyendo menores plazos de cobranza, mayor estabilidad contractual y fortalecimiento del perfil de ocupación, consistente con una demanda más dinámica del mercado.
- Fortalecimiento del patrimonio fideicometido y mejora del flujo operativo recurrente, evidenciada en un crecimiento orgánico de ingresos, políticas prudentes de distribución y adecuada capitalización de resultados.
- Reducción progresiva del apalancamiento financiero, junto con mejoras en el costo y plazo promedio de la deuda, así como una menor proporción de activos gravados, aumentando la flexibilidad de maniobra y la capacidad de absorción de contingencias.
- Gestión activa del riesgo de refinanciamiento, mediante la diversificación de fuentes de fondeo, renovación oportuna de líneas de crédito y negociación de condiciones contractuales más favorables, reduciendo la vulnerabilidad a presiones de liquidez.
- Ejecución eficiente de proyectos de inversión y desinversión, con adecuada gestión técnica, comercial, legal y financiera, que permita incrementar la generación de valor del portafolio y sostener retornos competitivos para los partícipes.

Factores que pueden modificar negativamente la clasificación:

- Deterioro relevante en las condiciones del mercado inmobiliario o del entorno macroeconómico, que afecte la ocupación, los niveles de renta o la valorización de los inmuebles, reduciendo la capacidad de generación de ingresos.
- Incumplimientos reiterados de *covenants* financieros u obligaciones contractuales, incluyendo límites de inversión, restricciones de apalancamiento o condiciones operativas, lo que podría debilitar la confianza de acreedores e inversionistas.
- Estancamiento del *pipeline* de inversiones o menor capacidad de crecimiento del portafolio, junto con retornos insuficientes para los partícipes, afectando la competitividad del vehículo y su capacidad de atraer nuevos aportes.
- Incremento en el riesgo de contraparte, derivado de mayores retrasos en pagos, caducidad de contratos relevantes o pérdida de arrendatarios estratégicos sin reemplazo oportuno, elevando la exposición a volatilidad en los flujos.
- Aumento del apalancamiento sin fortalecimiento patrimonial ni generación operativa suficiente, lo que podría comprometer la capacidad de servicio de deuda y deteriorar el perfil de solvencia del fideicomiso.

Limitaciones Encontradas

Ninguna

Limitaciones Potenciales

Es importante señalar que eventuales cambios en el entorno político, regulatorio o económico, así como los efectos derivados de la actual coyuntura internacional, podrían afectar las proyecciones y demás información relevante proporcionada por el fiduciario, el administrador o los agentes vinculados al FIBRA. Estas condiciones pueden generar impactos no previstos en los arrendatarios, inversionistas y demás grupos de interés, así como influir en decisiones operativas o estratégicas futuras del vehículo. Dado que el efecto total de dichos riesgos no puede evaluarse de manera cualitativa ni cuantitativa en esta etapa, **JCR LATAM** mantendrá una vigilancia permanente, enfatizando que las conclusiones deben interpretarse considerando las limitaciones propias de un entorno volátil y de elevada incertidumbre.

Hechos de Importancia

Se detallan a continuación los hechos de importancia revelados al mercado:

- 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.
- 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.
- 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. Aprobar

la distribución del excedente de caja acumulado al cierre de los ejercicios 2023 y 2024 por un monto total ascendente a US\$ 1,122,347.

- 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 Banchero 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 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 distribuable. Se aprueba la distribución del excedente de caja correspondiente a parte del producto de la venta de inmueble por un monto total ascendente a US\$ 1,100,000.
- 28.05.25: Mediante acuerdo del Comité Técnico se informa: i) Dejar en suspenso el trámite de aprobación de modificación del acto constitutivo e inscripción de la primera actualización del Tercer prospecto marco, ii) Aprobar las modificaciones del acto constitutivo referente al primer programa de bonos titulizados.
- 30.06.25: Se nombra al señor César Díaz del Olmo Campo como Gerente Comercial y de Desarrollo de Negocios de APSA.
- 08.07.25: Se nombra a la Srta. Carolina castro Delgadillo como Gerente de Portafolio de APSA.
- 31.07.25: Se remite la información financiera de FIBRA PRIME al cierre del IIT-25.
- 05.08.25: Se realiza el pago a cuenta de las Distribuciones a favor de los titulares de los CP, correspondiente al cierre del IIT-25, por un monto ascendente a US\$ 1,523,089, equivalente al 90% de la utilidad neta distribuable. Se aprueba la distribución del excedente de caja correspondiente a parte del producto de la venta de inmueble Tacna por un monto total ascendente a US\$ 1,028,000.
- 25.08.2025: Se comunica la reanudación del trámite de aprobación de modificaciones a Primera Modificación Integral del AC del Patrimonio en Fideicomiso FIBRA PRIME e inscripción de la Primera Actualización del Tercer Prospecto Marco del Primer Programa de Emisión de CP.
- 04.09.25: El comité técnico acuerda modificar el contrato de préstamo "Club Deal" para extender el plazo de amortización, así como celebrar la tercera adenda de dicho préstamo. Modificar el contrato de préstamo de corto plazo "préstamo puente" para la extensión del plazo de amortización, así como la celebración de la primera adenda.
- 29.09.25: En sesión extraordinaria, el comité técnico acuerda aprobar la venta de los siguientes inmuebles: Inmueble Sarria, Inmueble Cáceres e Inmueble SMP, así como las acciones complementarias que correspondan.
- 20.10.25: Se aprueba dispensar al señor Alfredo Eduardo Thorne Vetter del impedimento para ejercer el cargo de miembro del Comité Técnico establecido en el segundo y, consiguientemente, ratificar su designación como miembro del Comité Técnico.
- 27.10.25: Mediante sesión extraordinario, el Comité Técnico acuerda: i) Aprobar una nueva colocación y emisión de Certificados de Participación hasta por un importe ascendente a US\$ 200'000,000, ii) Aprobar la creación y emisión de hasta un total de 34,782,608 nuevos Certificados de Participación y, iii) aprobar la convocatoria e implementación del proceso de suscripción preferente de Certificados de Participación.
- 31.10.25: Se remite la información financiera de FIBRA PRIME al cierre del IIIT-25.
- 04.11.25: Se registra la primera actualización del Tercer Prospecto Marco correspondiente al Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME.
- 11.11.25: Se realiza el pago a cuenta de las Distribuciones a favor de los titulares de los CP, correspondiente al cierre del IIIT-25, por un monto ascendente a US\$ 1,621,889, equivalente al 90% de la utilidad neta distribuable. Se aprueba la distribución del excedente de caja correspondiente a parte del producto de la venta de inmueble Tacna por un monto total ascendente a US\$ 930,000.
- 25.11.25: Mediante acuerdo del comité técnico se aprobaron operaciones de financiamiento con: i) International Finance Corporation (IFC) por un monto de US\$ 40.00 millones, ii) Scotiabank Perú S.A.A. por un monto de US\$ 30.00 millones. En ambos casos se detallan los plazos, destino de usos, así como la constitución de hipotecas.

Riesgo Macroeconómico

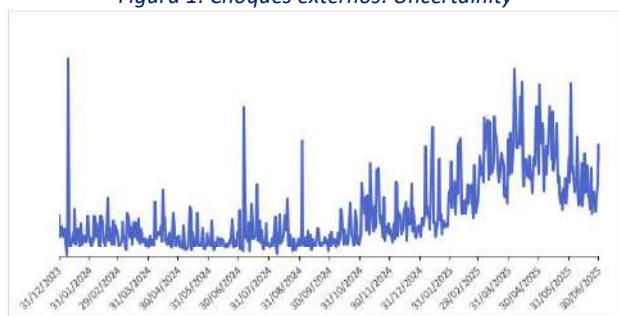
Panorama general

En el segundo trimestre de 2025, la economía peruana registra una proyección de crecimiento de 2.8% para el año, nivel que se ubica por encima del estimado para América Latina y el Caribe (2.2%). Este desempeño se encuentra respaldado por una relativa estabilidad cambiaria, reflejada en una apreciación del sol 3.2% frente al dólar estadounidense. Sin embargo, las perspectivas globales se mantienen condicionadas por un entorno internacional caracterizado por crecientes tensiones comerciales y geopolíticas, las cuales limitan la expansión del comercio mundial y elevan la volatilidad financiera. A nivel interno, la consolidación de la estabilidad macroeconómica continúa siendo un factor clave.

Escenario internacional

Se proyecta que la economía mundial registre una tasa de crecimiento de 2.7% en 2025, manteniendo dicho nivel en 2026. Este desempeño representa una desaceleración frente al 3% previsto anteriormente (BCRP) y evidencia un escenario menos dinámico para la actividad global. La corrección a la baja impacta de manera generalizada en la mayoría de economías, siendo más pronunciada en Estados Unidos, donde la debilidad de la inversión privada, la reducción en la confianza del consumidor y los efectos persistentes de la inflación han limitado la expansión económica, configurando un entorno de elevada incertidumbre. Dicho riesgo se refleja en el incremento sostenido del índice de incertidumbre económica en ese país (**Figura 1**).

Figura 1: Choques externos: Uncertainty

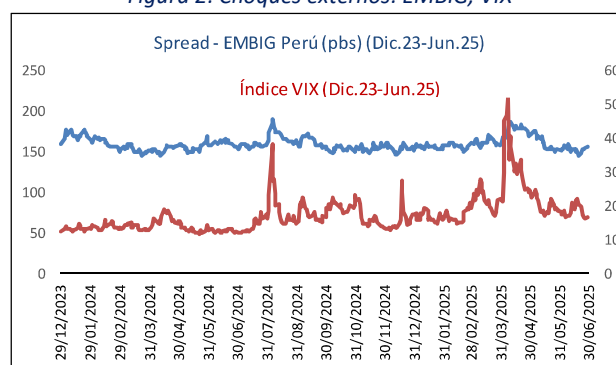


Fuente: EPU / Elaboración: JCR LATAM

Desde mayo, Estados Unidos perdió la máxima calificación crediticia soberana a nivel internacional, situación atribuida al elevado déficit fiscal y al incremento continuo de la deuda pública. Este deterioro fiscal se trasladó al mercado financiero mediante un repunte de los rendimientos de los Bonos del Tesoro a largo plazo, presionando al alza las tasas de interés exigidas a sus prestatarios y acrecentando la percepción de riesgo global.

Asimismo, los índices de riesgo y volatilidad —EMBIG y VIX— mostraron un repunte significativo en abril, en respuesta a la imposición de nuevas tarifas arancelarias por parte del gobierno estadounidense. Sin embargo, tras la suspensión parcial de dichas medidas, ambos indicadores moderaron su trayectoria, aunque aún se mantienen en niveles superiores a los observados a inicios de año (**Figura 2**). Este comportamiento refleja la elevada sensibilidad de los mercados a la política comercial de Estados Unidos, episodios de volatilidad recurrente y mayor aversión al riesgo.

Figura 2: Choques externos: EMBIG, VIX



Fuente: BCRP, Investing / Elaboración: JCR LATAM

De acuerdo con las proyecciones del World Economic Outlook (WEO) del Fondo Monetario Internacional (FMI), la economía de América Latina y el Caribe registraría un crecimiento de 2.2% en 2025 y de 2.4% en 2026. Estas tasas, reflejan una dinámica moderada en comparación con otras regiones emergentes, lo que evidencia las limitaciones estructurales de la región en términos de productividad, inversión y sostenibilidad fiscal. La recuperación regional continúa siendo vulnerable a la volatilidad de precios de materias primas, condiciones financieras restrictivas y riesgos políticos, amenazando la estabilidad macroeconómica.

Escenario local

Las perspectivas de crecimiento para Perú continúan mostrando un panorama favorable. En JCR LATAM proyectamos una expansión del PIB de 2.8% en 2025 y 4.3% en 2026, en concordancia con las estimaciones del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP). Estos niveles de crecimiento se sitúan significativamente por encima del promedio proyectado para América Latina y el Caribe (2.0%), y también superan el desempeño esperado de economías relevantes de la región, como Chile (2.2%), Brasil (2.2%) y México (0.0%).

Actividad económica nacional

La economía peruana registró tasas de crecimiento de 1.4% en abril y 2.7% en mayo de 2025, niveles significativamente inferiores a los observados en igual periodo de 2024 (5.5% y 5.3%, respectivamente). Este

comportamiento evidencia una desaceleración en el ritmo

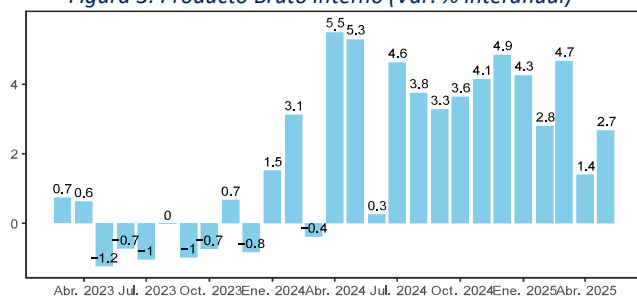
de expansión económica, tras el repunte registrado en el primer trimestre del año.

No obstante, ciertos sectores mantuvieron un desempeño positivo. De acuerdo con el INEI, el sector construcción sobresalió en junio con un crecimiento interanual de 9.1% en el consumo interno de cemento, indicador del mayor dinamismo de la inversión privada en proyectos de edificación e infraestructura. Asimismo, la pesca reportó un incremento de 33.7%, mientras que el sector minería e hidrocarburos avanzó 1.01%. Dentro de este último, la contracción de -4.74% en hidrocarburos fue compensada por el crecimiento de la producción metálica, destacando el aporte del cobre. La generación eléctrica se expandió en 3.0%, impulsada principalmente por fuentes renovables.

En el ámbito fiscal, la inversión pública creció 18.5% (S/ 5,237 millones) y el gasto corriente 10.1%, mostrando un mayor impulso fiscal a la actividad interna.

Por su parte, el sistema financiero mostró señales de dinamismo en el crédito: los préstamos de consumo crecieron 6.01%, los hipotecarios en 5.57%, y las importaciones ascendieron a US\$ 4,550 millones (+11.5%), en línea con una mayor demanda interna. Estos indicadores sugieren que, a pesar de la desaceleración en el crecimiento agregado, persiste un nivel de resiliencia en la demanda doméstica y en sectores estratégicos de la economía.

Figura 3: Producto Bruto Interno (Var. % interanual)



Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

Inflación y política monetaria

La inflación interanual en Perú mostró una ligera aceleración, al pasar de 1.5% en febrero de 2025 a 1.7% en mayo de 2025, impulsada principalmente por el incremento en los precios de alimentos de alta sensibilidad en la canasta familiar. En contraste, la inflación subyacente —que excluye alimentos y energía— descendió de 2.1% a 1.8% en el mismo periodo, evidenciando un menor ritmo de incremento en rubros como transporte local, educación superior y parque automotor. Cabe destacar que ambos indicadores se mantienen dentro del rango meta del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), entre 1% y 3%.

En respuesta a esta evolución y con el objetivo de consolidar el proceso de convergencia inflacionaria, el BCRP decidió en mayo recortar su tasa de referencia en 25 pb, hasta 4.50%, nivel que se mantuvo sin variaciones en la última reunión de política monetaria de junio.

Figura 4: Proyección de la inflación: 2025 – 2026 (%)



Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

En el segundo trimestre de 2025, el sol registró una apreciación de 3.2%, al pasar de S/ 3.678 por dólar en diciembre de 2024 a S/ 3.562 al 30 de junio de 2025. Este desempeño estuvo influenciado por el aumento de la incertidumbre en torno a las políticas arancelarias globales y por el repunte de 2.6% en el precio internacional del cobre, principal producto de exportación del país. Durante este periodo, Perú exhibió la menor volatilidad cambiaria de la región, reforzando su posición relativa de estabilidad.

Riesgo Político

La crisis de legitimidad institucional se mantiene como un factor crítico en el entorno político peruano. A junio de 2025, el Congreso registra apenas un 8% de aprobación, mientras que la presidenta Dina Boluarte alcanza 3%, la cifra más baja de su gestión, de acuerdo con encuestas de Datum, lo que refleja una erosión sostenida de la confianza ciudadana en las instituciones del Estado.

En paralelo, la situación de seguridad ciudadana se ha deteriorado, con 963 homicidios reportados a inicios de junio, lo que representa un incremento de 20% respecto a junio de 2024 (Sinadef). Asimismo, en mayo se produjeron cambios en el Consejo de Ministros, incluyendo la renuncia del presidente del Consejo, lo que confirma la fragilidad en la continuidad y estabilidad de los equipos ministeriales.

Este contexto se ve agravado por la persistencia de protestas sociales, paros del gremio de transportistas y un deterioro general en la gestión de seguridad ciudadana, factores que aumentan la incertidumbre política y social.

En el ámbito financiero, durante abril el índice EMBIG registró un aumento de 17 pb ante la tensión derivada de los aranceles internacionales; sin embargo, a junio de 2025 se observó una corrección de -16 pb respecto a marzo, evidenciando de esta manera la volatilidad en la alta sensibilidad del riesgo país a factores externos e internos.

Conclusiones y Perspectivas

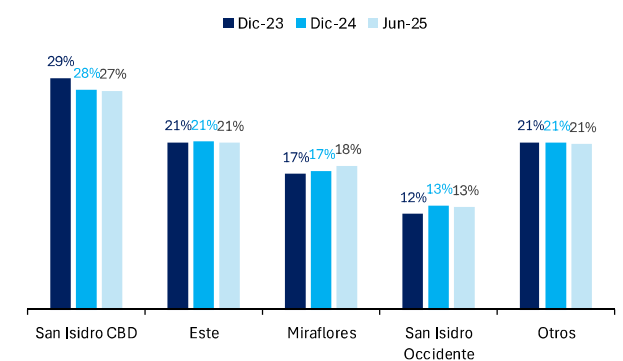
En síntesis, el Perú mantiene un marco macroeconómico robusto y perspectivas de crecimiento superiores al promedio regional; no obstante, la consolidación de dichas proyecciones dependerá de la capacidad de mitigar los riesgos políticos internos y de gestionar de manera prudente los impactos de la volatilidad internacional.

Riesgo de la Industria

El mercado de oficinas de Lima es uno de los más grandes de Latinoamérica. Al cierre del I Semestre de 2025, este mercado presenta un desempeño positivo, compuesto por 10 submercados que suman más de 2,658,500 m² de espacios de oficinas. 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.

Distribución del inventario por submercado (%)



Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

La ratio de vacancia para el mercado de Oficinas se ubicó en 15% representado en más de 398,803 m² de espacios disponibles, mostrando una reducción del ratio en comparación al cierre del I Semestre de 2024 (20.5%), teniendo en consideración los niveles de producción y demanda. Se mantiene la tendencia decreciente de dicha tasa considerando los efectos negativos que se tuvieron a raíz de la pandemia COVID- 19.

En términos de distribución de la vacancia, los submercados San Isidro CBD, Este y Miraflores, concentraron el grueso de espacios disponibles; 79% de la vacancia general, de los cuales el 84% se encuentra en renta. Las grandes empresas Prime optaron por reubicarse mejorando calidad y ubicación (con especial foco en back office), mientras que las expansiones Prime se dieron en nichos de tecnología y coworking. En el segmento No Prime, la actividad se concentró en ampliaciones para seguros y back office en ubicaciones céntricas como San Isidro CBD y el Centro de Lima, respectivamente, apuntando a capturar demanda de espacio más económico.

Indicadores

Indicador	Dic-23	Dic-24	Jun-25
Vacancia (%)	21.8%	18.0%	15.0%
Absorción Neta (M2)	160,728	71,281	95,087

Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

Durante el I semestre, la absorción neta de oficinas en Lima alcanzó los 95,087 m², mostrando un desempeño sólido impulsado principalmente por el segmento No Prime. Este segmento registró una absorción de 57,902 m², mostrando un incremento de 38.2% respecto al cierre de diciembre de 2024 (41,900 m²), casi un aumento de 16,002 m². Durante el último periodo, el mercado de oficinas ha mostrado un cambio estructural en la dinámica de demanda, la absorción de oficinas No Prime superó a la del segmento Prime, reflejando una preferencia sostenida por espacios de menor costo y mayor flexibilidad. Esta tendencia ha sido impulsada por el crecimiento del empleo formal en 5.5% durante el primer semestre de 2025, indicador que evidencia una expansión operativa en el sector empresarial.

El mayor dinamismo proviene principalmente de pequeñas y medianas empresas, responsables de la mayor proporción de nuevos puestos de trabajo. Estas organizaciones, al formalizar y ampliar sus operaciones, muestran una mayor demanda por superficies intermedias y alternativas más accesibles, características propias de los edificios No Prime. Como resultado, este segmento ha consolidado su posición como el principal motor de absorción en el mercado, mientras que el sector Prime mantiene un ritmo más moderado, dependiente de decisiones de expansión corporativa de mayor escala. En conjunto, los submercados de San Isidro CBD y San Isidro Este concentraron el 48 % de toda la absorción neta registrada durante el periodo.

En cuanto a la evolución de la oferta, la tasa de vacancia total descendió a 15 %, reflejando el repunte en la demanda frente a una oferta aún limitada. Durante el semestre se incorporaron 38,317 m² de nueva superficie al inventario, mientras que otros 126,500 m² se encuentran actualmente en construcción, lo que sugiere

una posible presión futura sobre la tasa de vacancia si la demanda no se mantiene.

La renta Prime de oficinas registra una dinámica positiva con un precio promedio de USD 16.40 por m², mostrando un crecimiento porcentual de 1.23% en el periodo analizado, lo que indica una tendencia de estabilidad y mayor dinamismo en el segmento Prime, en línea con un mercado que mantiene niveles de ocupación controlados y una demanda selectiva por parte de grandes corporaciones. Con relación al segmento de oficinas Subprime, se observa un crecimiento más dinámico (incremento de 1.46% respecto al periodo anterior) que el segmento Prime durante el I semestre, reflejando un mercado impulsado por pymes, mayor demanda de espacios accesibles y una tendencia de recuperación que consolida al Subprime como un actor clave en la absorción del mercado de oficinas.

En conjunto, el mercado de oficinas de Lima muestra señales de recuperación, con una demanda sólida que impulsa la absorción, reduce la vacancia y estabiliza los precios, aunque con nuevos metros en camino que podrían moderar estos efectos en el mediano plazo.

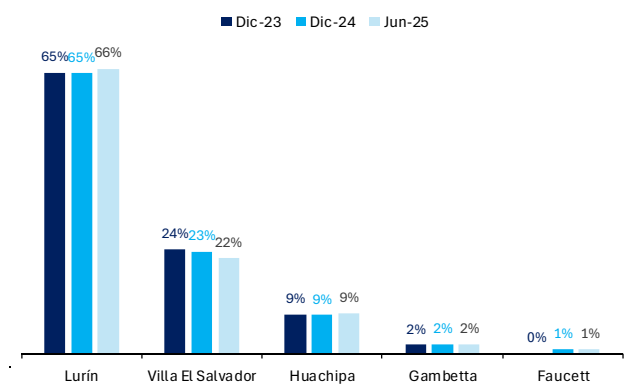
Precio promedio por tipo de oficina (US\$/m²)

Renta	Dic-23	Dic-24	Jun-25
Prime	15.55	16.20	16.40
Subprime	12.74	13.70	13.90

Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

El mercado de almacenes (logístico) de Lima se compone principalmente por 5 submercados; Lurín, Villa El Salvador, Huachipa, Gambetta y Faucett, siendo este último una incorporación reciente al análisis sectorial, con un inventario total al cierre del I Semestre de 1,748,400 m² con un incremento del 1.9% respecto al cierre de 2024. Los niveles de participación se mantienen en niveles estables, sin cambios significativos en la distribución general. Lurín y Villa El Salvador concentraron la mayor parte de la producción durante el periodo mientras que la construcción en nuevos submercados ascendió a 183,400m².

Distribución del inventario por submercado (%)



Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

El mercado logístico de Lima para el I Semestre presentó un cambio estructural tras la adquisición de más de 270,000 m² de almacenes clase A en Villa El Salvador, operación considerada una de las más relevantes del sector. Esta transacción alteró de manera significativa la dinámica competitiva, generando una marcada concentración de mercado, donde un solo operador pasó a controlar el 54% del inventario total. Este nuevo escenario implica una mayor influencia de dicho actor en precios, disponibilidad y condiciones contractuales, además de elevar las barreras de entrada para otros competidores y modificar el equilibrio competitivo tradicional del sector logístico.

El ratio de vacancia se situó en 7.0% (dic-24: 8.6%). La brecha de precios entre los almacenes clase A y clase B se redujo en 4%, situándose ahora en 27% a favor de los almacenes clase A. Esto indica que, aunque los espacios clase A siguen siendo más costosos, la diferencia relativa frente a los clase B se ha reducido durante el periodo evaluado. Se estima que, para el II Semestre, la producción logística mostrará una marcada concentración geográfica, con Lurín absorbiendo el 63% del total proyectado. Este comportamiento refuerza su posición como el principal polo de desarrollo logístico debido a su conectividad, disponibilidad de suelo y consolidación como concentración industrial.

La demanda de este periodo se concentró en operaciones de gran escala para sectores específicos, tales como el sector Logístico, Plástico y Farmacéutico; asimismo, muestra que operadores logísticos se mudaron a nuevas instalaciones de ~6,500 m² en Lurín. En los submercados emergentes como Gambetta, no muestra grandes cambios, muestra una tendencia constante de nuevas instalaciones de ~4,000 m². En conjunto, estas maniobras reflejan la preferencia de grandes empresas por espacios de alta calidad bajo contratos de largo plazo, fortaleciendo la tendencia hacia la concentración en ubicaciones estratégicas.

Indicadores

Indicador	Dic-23	Dic-24	Jun-25
Vacancia (%)	10.1%	8.6%	7.0%
Absorción Neta (M2)	52,567.0	78,987	39,540

Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

El precio promedio de renta se situó en 5.1 US\$/m², con un ligero incremento al obtenido al cierre del Segundo Semestre de 2024. Este comportamiento se explica por la estabilidad tanto en las rentas de Clase A, que promediaron US\$ 6.5/m², como en las de Clase B, en US\$ 5.1/m².

Es importante destacar que los submercados de Lurín y Villa El Salvador, que suman juntos 1,534,818 m² de inventario (el 88 % del total), siguen siendo los principales determinantes del precio medio. Por ello, cualquier ajuste

en las rentas de estos nodos del sur de Lima puede tener un impacto significativo en la estimación del promedio general de renta.

Precio de renta promedio (US\$ / m²)

Precio Promedio	Dic-23	Dic-24	Jun-25
Clase A	7.2	6.9	6.5
Clase B	5.1	4.7	5.1
Total	5.2	5.0	5.1

Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

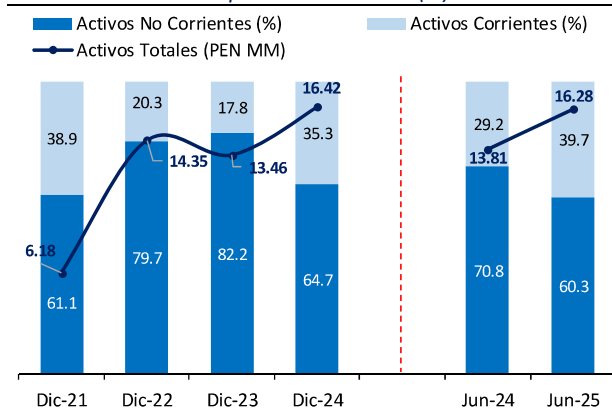
La moderada aceleración de la economía peruana podría atraer un mayor flujo de inversión extranjera, impulsando la incorporación de nuevos actores en el mercado logístico. Este ingreso de capital se sumaría a los 183,400m² de espacio actualmente en construcción, señal clara de la confianza de los usuarios 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 los 183,400m² 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 junio, los Activos se situaron en PEN 16.28 millones, reflejando un ligero descenso en comparación al cierre anterior (dic-24: PEN 16.42 millones). En cuanto a su estructura, los activos muestran una tendencia hacia el corto plazo, representando el 39.7% del total (dic-24: 35.3%) donde destacan el efectivo y equivalentes (cuentas corrientes y fondos restringidos), cuentas por cobrar comerciales y relacionadas, específicamente por adelanto de dividendos y préstamos otorgados a inversionistas, esto permite una gestión de liquidez operativa. Mientras que el 60.3% restante se compone por activos no corrientes, principalmente por inversiones financieras bajo participación patrimonial y certificados de participación (en dólares americano y expresado en soles), que representan los principales instrumentos de largo plazo seguido de activos diferidos.

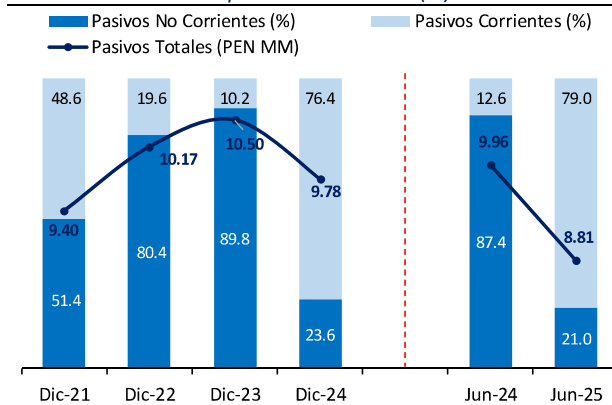
Composición de Activos (%)



Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM

En cuanto a la estructura de pasivos, al cierre de junio estos ascendieron a PEN 8.81 millones, disminuyendo un 10.0% respecto al cierre del periodo anterior (PEN 9.78 millones). En los últimos periodos, se observa una mayor participación de los pasivos corrientes, precisamente con un 79.0% (dic-24: 76.4%) enfocadas principalmente con vencimientos financieros (2026) con el Grupo Coril cuyo principal financiamiento se encuentra garantizado con certificados de participación (CP) del FIBRA PRIME. El 21.0% restante corresponde a pasivos no corrientes, conformado por obligaciones financieras de largo plazo con el grupo Coril. Se menciona que la moneda de dichas obligaciones es en dólares.

Composición de Pasivos (%)

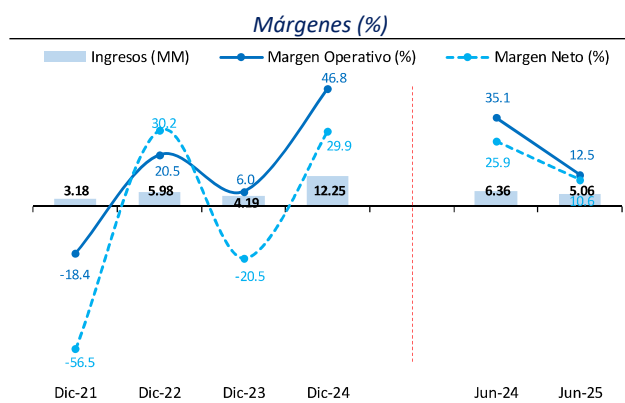


Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM

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 del I semestre, los ingresos alcanzaron PEN 5.06 millones (jun-24: PEN 6.36 millones), considerando que durante los 06 primeros meses del periodo 2025 no se adquirieron inmuebles por parte del FIBRA PRIME, lo cual produjo una reducción en los ingresos por adquisición, mientras que los ingresos por administración y gestión mostraron un incremento. El resultado operativo fue de PEN 0.63 millones, con un margen operativo del 12.5%, tras deducir gastos de

operación y administración. El resultado neto ascendió a PEN 0.54 millones, siendo menor a lo obtenido al corte interanual anterior (jun-24: PEN 1.65 millones) a raíz de los resultados operativos, a pesar de mejores resultados por ingresos por dividendos, así como una diferencia de cambio a favor.

Finalmente, los indicadores de rentabilidad reflejan resultados positivos. El ROA (Retorno sobre Activos) se ubicó en 3.3%, y el ROE (Retorno sobre Patrimonio) en 7.2%, evidenciando la capacidad de generación de valor tanto sobre la base de activos como del capital propio. Estos niveles responden al crecimiento de las cuentas por cobrar, y la reducción de pérdidas acumuladas durante los últimos 12 meses.



Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM

Análisis Financiero de FIBRA PRIME

Nivel de Activos

Durante los últimos periodos, el FIBRA PRIME ha registrado un crecimiento sostenido en su nivel de activos producto de nuevas adquisiciones inmobiliarias y la valorización de su portafolio existente, así como la venta de inmuebles. Al cierre de junio, el total de activos ascendió a PEN 756.63 millones, lo que representa una ligera reducción frente a los PEN 769.81 millones registrados al cierre del periodo anterior.

En cuanto a su composición, el 96.1% corresponde a activos no corrientes, conformado en su totalidad por inversiones inmobiliarias, que totalizaron PEN 728.76 millones (dic-24: PEN 739.81 millones). Esta variación refleja tanto la constitución actual de portafolio, revalorización de los activos existentes y venta de inmuebles, considerando las ventas realizadas en marzo del presente periodo.

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 muestra una ligera reducción al situarse en PEN 21.50 millones (Dic-24: 25.05 millones), conformado por flujos gestionados por las cuentas corrientes en dólares. Estas cuentas al ser 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, originadas principalmente por arrendamientos y otras cuentas por pagar, ascendieron a PEN 6.25 millones. Asimismo, se registran gastos pagados por anticipado por un importe de PEN 0.13 millones, bajo el concepto de facturas al IFC en dólares.

Composición Inversiones Financieras (PEN Millones)

Inversiones Financieras	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Jun-25
Farmacias Peruanas	80.77	78.92	80.93	80.93
Edificio El Virrey	65.85	72.81	76.14	76.77
Inmueble Logístico Alese	43.94	43.68	45.10	45.10
Almacenes Santa Clara	29.25	29.45	30.35	30.37
Centro Logístico Prime	22.66	21.49	21.86	21.90
Hotel BTH	25.36	17.08	13.98	0.00
Oficinas Regal	18.26	18.63	19.21	19.30
Edificio Conquistadores	18.01	16.86	17.17	17.24
Edificio Schreiber	17.10	16.78	16.95	16.97
Edificio Garcilazo	12.57	12.26	12.55	12.55
Oficinas Jirón de la Unión	12.27	13.19	13.09	13.30
Tiendas Mass	10.54	10.11	10.04	10.04
Cocinas Ocultas Cloud Kitchen	7.35	7.30	7.59	7.59
Maxiahorro Huacho	7.24	7.25	7.26	7.26
Edificio Italia	0.00	0.00	28.56	28.56
Edificio Sudamericana	0.00	0.00	47.54	47.54
Edificio Grimaldo	0.00	0.00	64.86	64.86
Edificio Encarnación	0.00	0.00	45.92	45.92
Edificio San Demetrio	0.00	0.00	17.81	17.81
Edificio BVL	0.00	0.00	17.06	17.06
Edificio Manhattan-Acuña	0.00	0.00	82.44	83.54
Edificio Chinchón	0.00	0.00	46.75	47.49
Edificio Fénix-Encarnación	0.00	0.00	16.61	16.61
Otros	0.01	0.22	0.04	0.04
Total Inversiones Inmobiliarias	371.17	366.04	739.81	728.76

Fuente: FIBRA PRIME/ Elaboración: JCR LATAM

En marzo del 2025, se realizó 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\$ 2.60 millones, como parte de la estrategia de desinversión elaborada por el FIBRA PRIME.

Como parte de la política de desinversión, en setiembre del presente periodo, se procede con la venta de otros 03 inmuebles: i) Inmueble Sarría por un importe de US\$ 382.00 miles, ii) Inmueble Cáceres por un importe de US\$ 570.00 miles e, iii) Inmueble SMP por un importe de US\$ 355.00 miles.

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. A junio de 2025, los pasivos totales se

situaron en PEN 251.57 millones, lo cuales mostraron un descenso en comparación al cierre del periodo anterior (dic-24: 266.25 millones), impulsados principalmente por las obligaciones financieras de corto plazo, que sumaron PEN 148.04 millones. Estos préstamos, denominados en dólares y con vencimiento en 2025, se destinaron al financiamiento de adquisiciones inmobiliarias; sin embargo, se han firmado adendas con el objetivo de extender los plazos de amortización hacia el periodo 2026. Asimismo, se incluyen cuentas por pagar por la compra de inmuebles, así como cuentas por pagar comerciales.

Por su parte, el patrimonio registró un ligero incremento, alcanzando un importe de PEN 505.63 millones (dic-24: 503.56 millones), sustentado principalmente por un mejor desempeño operativo. El valor total de CP emitidos fue de PEN 648.08 millones, incluyendo primas de emisión y ajustes por pérdida en colocaciones. Se considera los dividendos registrados al cierre de junio, por un importe de PEN 5.69 millones (devolución de dividendos del periodo 2022, dividendos del periodo 2023 y del IT-25, también como cuentas por cobrar por exceso de pagos de dividendos de los periodos 2020 y 2021).

Al cierre de junio, la distribución de dividendos incluye tanto las Utilidades Netas Disponibles (UND) por un importe de US\$ 3.29 millones, así como el excedente de caja (venta de inmueble) por un importe de US\$ 2.22 millones, totalizando US\$ 5.51 millones. Al cierre de elaboración del informe (noviembre), el total de distribución es de US\$ 10.61 millones.

Respecto a las fuentes de fondeo, la estructura está compuesta principalmente por CP (70.4%) y obligaciones financieras (22.6%). 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 cinco inmuebles. A ello se suman dos préstamos adicionales con Scotiabank, garantizados con hipotecas sobre otros cinco activos (préstamo puente) y otros dos activos (préstamo de corto plazo).

En cuanto a la estructura de capital, los indicadores de apalancamiento muestran una tendencia favorable. El ratio de pasivo a patrimonio se situó en 0.50x veces (0.53x a dic-24), mientras que el ratio de obligaciones financieras respecto a los activos totales también descendió a 0.23x, siguiendo la tendencia decreciente de los últimos periodos (0.24x a dic-24).

Para el resto del periodo 2025 y a miras del periodo 2026, se proyecta una etapa de estabilización del portafolio inmobiliario, tras las recientes ventas de inmuebles como parte de una política de desinversión y optimización de gestión. 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 tasas. 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, prevista en un inicio para el primer semestre del periodo 2026.

Nivel de ingresos y Resultado Neto

FIBRA PRIME sigue mostrando un crecimiento sostenido en sus ingresos operativos. Al cierre de junio 2025, estos ingresos alcanzaron un importe de PEN 28.74 millones, lo que representa un incremento del 46.6% respecto al periodo interanual anterior (jun-24: 19.60 millones). 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 (11.9%), El Virrey CC (11.3%), Manhattan-Acuña (9.7%), Grimaldo (9.0%) y Encarnación (8.2%). Asimismo, se considera mencionar el ingreso por venta de activos titulizados (hotel Tacna) por un importe de PEN 9.71 millones, dicho inmueble registra ingresos hasta marzo del 2025.

Cabe destacar que el Edificio Fénix empezó a generar ingresos por alquiler desde julio (2024) mientras que los inmuebles Chinchón y Manhattan-Acuña desde noviembre del 2024. El inmueble Jirón de la Unión (Belén) no registra ingresos durante el primer semestre, sin embargo, durante el mes de junio se concretó un nuevo contrato de alquiler.

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 5.59 millones (PEN 3.16 millones a jun-24). Asimismo, los gastos administrativos registraron un incremento, impulsados por un mayor pago de comisiones a la administradora entre otros (+PEN 1.15 millones), proporcional a la expansión del portafolio. Al cierre del primer semestre se reconoce los costos por la venta de activos por un importe de PEN 14.43 millones.

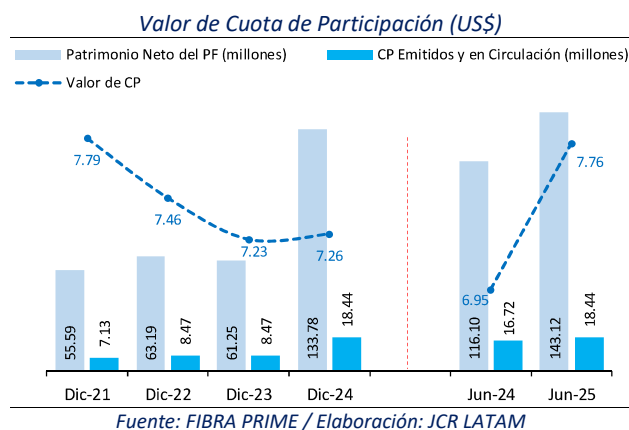
Por el lado financiero, se registró un incremento en los gastos financieros producto de las obligaciones contractuales que mantiene FIBRA PRIME, así como ingresos por diferencia cambiaria derivadas de la conversión contable conforme a las normativas vigentes. En base a lo mencionado, el resultado neto se situó en PEN 21.69 millones, superando ampliamente el resultado del periodo interanual anterior (PEN 24.26 millones a jun-24), manteniendo una dinámica positiva en cuenta a la rentabilidad operativa.

El margen NOI (Net Operating Income) se ubicó en 86.3% (vs. 87% a dic-24) por un importe de PEN 24.80 millones, destacando la participación de los inmuebles Alese, Almacenes Santa Clara, Farmacias Peruanas, Manhattan-

Acuña. Los ingresos por arrendamiento mantienen una tasa de crecimiento anual entre 2.0% y 2.5%, con una estabilidad contractual.

Valor de certificados de Participación

Durante los últimos periodos, se observa una tendencia variable 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, al cierre de junio el valor cuota se situó en US\$ 7.76 (US\$ 7.26 a dic-24). 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\$ 141.12 millones. Respecto a los Certificados, en lo que va del periodo 2025, se mantuvieron al mismo nivel que al cierre del periodo 2024, con un total de 18,437,148 certificados creados.



Considerando la información disponible en la Bolsa de Valores de Lima (BVL), al cierre de junio (cierre corregido) arroja un valor de mercado de dichos certificados de US\$ 5.45 (US\$ 5.00 a dic-24) teniendo en cuenta un mayor 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\$ 0.30, considerando el importe distribuido el cual abarca tanto las UND como los excesos de caja presentados durante el primer semestre del 2025. Al cierre del presente informe, la distribución por certificado se situó en US\$ 0.58, en base a los resultados obtenidos en el segundo y tercer trimestre.

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

En noviembre se registró la primera actualización, por variación fundamental, del Tercer Prospecto Marco correspondiente al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME, destacando principalmente el aumento del monto del programa, con un contenido patrimonial hasta por un monto máximo de US\$ 1,000.00 millones, factores de riesgo, estructura y características de titulización, entre otros.

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) / 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.
- Al cierre de junio, FIBRA PRIME cuenta con 18,437,148 CP – FIBRA PRIME colocados con 688 titulares (663 a dic-24).
- 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.

Al cierre de junio, no se registraron nuevas emisiones de Certificados de Participación (CP). No obstante, en octubre del presente periodo se aprobó la realización de una quinta colocación, autorizándose la emisión de CP por un monto de hasta US\$ 200.00 millones, equivalente a un máximo de 34,782,608 certificados. Los recursos provenientes de esta emisión serán destinados a la adquisición de nuevos inmuebles, la amortización parcial de deuda bancaria de mediano plazo, el pago de obligaciones pendientes asociadas a adquisiciones realizadas bajo modalidad de pagos en armadas y el

financiamiento del Programa de Recompra de Certificados de Participación.

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:

- Cuenta de Colocación (CCol): cuenta que recibe los fondos originados de las colocaciones de los Certificador 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

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

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 Detracciones (CD): cuenta que mantiene el Fiduciario en el Banco de la Nación a nombre del Fideicomiso para que los clientes depositen las detracciones 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 Titulizar

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.
- Cuenten 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		Jun-25
LTV	$x \leq 0.7$	0.70
Cobertura de Intereses	$x \geq 1.5$	3.48
Ratio Endeudamiento	$x \leq 0.35$	0.22

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

Al cierre de junio, 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 fecha de evaluación, el resultado fue del 31.71%, manteniendo la tendencia decreciente (34.1% a dic-24) 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

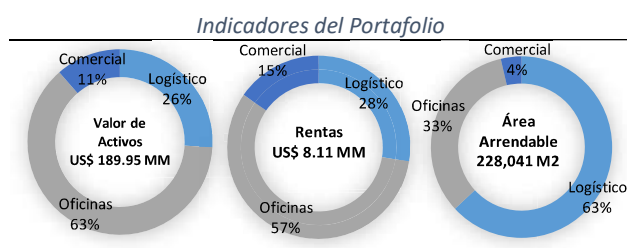
- Primera colocación: realizada en dic-18 US\$ 22.51MM destinando US\$ 8.62MM a Top Rank Hotel (Hotel Radisson en Tacna); US\$ 4.78 MM a Top Rank Publicidad (Cine Star) ambos en Tacna y; Construcciones Metálicas Unión US\$ 6.50MM.
- Segunda Colocación: realizada en jun-19 US\$26.54 MM destinando US\$ 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 dic-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 de junio de 2025, el FIBRA PRIME cuenta con 228,041 mt² (238,199 mt² a dic-24) de Área Bruta Alquilable (ABL), compuesto por treinta y tres (33) Activos con un nivel de ocupación del 95.0% (93.8% a dic-24), 227 arrendatarios (234 a dic-24), de los cuales 139 corresponden a contratos del Centro Comercial el Virrey. El valor total de los Activos inmobiliarios es de US\$ 189.95 millones, mostrando un descenso en comparación al cierre del periodo anterior (US\$ 203.55 millones a dic-24) compuestos por activos en sector comercial, logístico y oficinas. El ratio de vacancia se situó en un 5.0% considerando la venta del inmueble Tacna a inicios del periodo (6.2% a dic-24). Es de considerar los contratos y adendas de arrendamiento aplicados durante el periodo bajo análisis.



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 acarrearán 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 S.A. (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 de APSA es PEN 6.98 millones, manteniendo los mismos niveles a lo largo de los últimos periodos, 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 Mariátegui
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 Mariátegui
Gerente Comercial y de Desarrollo de Negocios	César Díaz del Olmo Campo
VP Finanzas y Estructuración	Gary Tafur
SG Desarrollo de Nuevos Negocios	Carolina Castro Delgadillo
Gerente Legal	Francisco Castillo

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

En junio de 2025, se comunica la renuncia del Sr. Diego Flores Jordán como Gerente de Gestión de Activos de la Empresa Administradora, así como el nombramiento del Sr. César Díaz del Olmo Campo como Gerente Comercial y de Desarrollo de Negocios.

Pasado el corte de evaluación, precisamente en julio, se nombra a la Srta. Carolina Castro Delgadillo como Gerente de Portafolio.

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 30.06.2025. 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 fideicometidos que respalden la emisión de valores mobiliarios a ser colocados por oferta pública y/o privada y desempeñar la función de fideicomitente. Al cierre de junio, Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. administró 418 patrimonios fideicometidos (357 a dic-24).

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	Alfredo Eduardo Thorne Vetter
Miembro	Gabriel Miró Quesada Bojanovich

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

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. Asimismo, en octubre, mediante acuerdo de Asamblea, se decide ratificar la designación del Sr. Thorne como miembro del Comité Técnico del FIBRA PRIME.

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.

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 CGIRCI de manera coordinada con el Fiduciario
- Aprobar y enviar al Fiduciario el informe anual de GIR cumpliendo plazos del CGIRCI
- 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\$ 500 millones (Quinientos Millones y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América).
- Valor Nominal: el valor nominal de los CP – FIBRA PRIME 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 27 de noviembre del 2025 *ratificar* la clasificación para 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-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Jun-24*	Jun-25*
Efectivo y Equivalente de Efectivo	12.21	10.35	5.86	25.05	13.62	21.50
Cuentas por Cobrar Comerciales	3.73	7.46	2.98	2.90	5.32	6.25
Total Activo Corriente	17.06	19.59	9.74	30.00	19.70	27.87
Inversiones inmobiliarias	328.57	371.17	366.04	739.81	589.95	728.76
Total Activo No Corriente	328.57	371.17	366.04	739.81	589.95	728.76
Activo Total	345.63	391.34	376.35	769.81	609.65	756.63
Cuentas por pagar comerciales	1.19	2.14	1.92	1.94	1.40	1.64
Otras cuentas por pagar	18.75	2.95	2.87	4.70	3.86	4.92
Pasivo por compra de inversiones inmobiliarias	0.00	0.00	0.00	5.58	0.00	0.00
Obligaciones financieras -CP	0.00	0.00	0.00	157.48	0.00	148.04
Total pasivo corriente	20.02	5.08	5.08	169.69	5.25	154.60
Obligaciones financieras - LP	93.22	148.27	144.09	23.81	159.63	22.98
Pasivo por compra de inversiones inmobiliarias	0.00	0.00	0.00	72.75	0.00	0.00
Total pasivo No Corriente	93.22	148.27	144.09	96.56	159.63	96.97
Pasivo Total	113.24	153.36	149.17	266.25	164.88	251.57
Certificados de participación	237.16	287.76	286.76	648.08	584.67	648.08
Prima de emisión	-7.41	-8.88	-8.88	-9.09	0.68	0.68
Pérdida de colocación	-2.34	-12.06	-12.06	-106.66	-100.16	-116.43
Cuentas por cobrar partícipes	-1.86	-1.86	-1.86	-1.86	0.00	-1.86
Resultados Acumulados	6.85	-26.97	-36.77	-26.90	-40.76	-41.40
Patrimonio total	232.39	237.99	227.18	503.56	444.77	505.06
Ingresos	17.35	29.04	29.62	46.17	19.60	28.74
Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	-2.62	-2.78	-6.44	-6.66	-3.16	-5.59
Resultado Bruto	14.74	26.26	23.18	39.51	16.44	23.15
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	11.18	-39.97	-10.24	11.93	0.00	0.00
Gastos Administrativo	-4.42	-7.39	-6.84	-9.63	-4.24	-5.38
Resultado Operativo	21.50	-21.10	6.11	41.80	12.97	19.41
Ingreso por venta de activos titulizados	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.71
Costos por venta de activos titulizados	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-14.43
Ingresos Financieros	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Gastos financieros	-2.82	-4.92	-7.31	-10.95	-3.88	-6.63
Diferencia en cambio, neta	-6.54	4.60	3.75	-2.43	-4.83	13.62
Resultado Neto	12.14	-21.43	2.55	28.42	4.26	21.69
Número de Certificados de Participación	7,133,142	8,466,788	8,466,788	18,437,148	16,715,385	18,437,148
Distribución por certificado (US\$)	0.29	0.44	0.39	0.41	0.15	0.30
Valor cuota del certificado de participación (US\$)	7.79	7.46	7.23	7.26	6.95	7.76
Ratio de vacancia %	0.93	0.70	0.80	6.20	1.70	4.98

Fuente: Fibra Prime, SMV.

Estados Financieros Auditados: Dic-20 a Dic-24.

(*): Estados Financieros No Auditados: Jun-24 y Jun-25.

Elaboración: JCR LATAM.

Administradora Prime S.A.

Indicadores (En PEN MM)	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Jun-24*	Jun-25*
Efectivo y equivalentes al efectivo	0.41	0.72	0.23	2.50	2.27	0.81
Cuentas por Cobrar	1.06	1.27	1.74	1.12	0.26	0.46
Otras cuentas por cobrar	0.38	0.63	0.42	0.69	1.37	4.99
Otros activos	0.56	0.29	0.00	0.00	0.00	0.00
Activo Corriente	2.41	2.91	2.39	5.80	4.03	6.47
Inversiones Financieras	2.22	2.51	2.00	1.84	2.11	1.87
Inversiones Financieras - Acciones	-	7.63	7.46	7.09	7.46	7.10
Activo No Corriente	3.78	11.44	11.07	10.62	9.78	9.82
Activo Total	6.18	14.35	13.46	16.42	13.81	16.28
Obligaciones Financieras - Corto Plazo	3.56	0.93	0.32	5.33	0.10	4.89
Cuentas por Pagar Comerciales	0.80	0.57	0.63	0.61	0.18	1.16
Pasivo Corriente	4.57	1.76	1.07	7.47	1.25	6.96
Obligaciones Financieras - Largo Plazo	4.49	8.42	8.72	1.69	8.63	1.59
Pasivo No Corriente	4.83	8.77	9.42	2.31	8.70	1.85
Pasivo Total	9.40	10.53	10.50	9.78	9.96	8.81
Capital	1.74	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98
Acciones en Inversión (parte del capital)	0.00	6.04	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultados Acumulados	-4.96	-3.16	-4.01	-0.35	-2.37	-0.05
Patrimonio Neto	-3.22	3.83	2.97	6.64	3.85	7.47
Ingresos	3.18	5.98	4.19	12.25	6.36	5.06
Gastos de Administración	-3.64	-4.73	-3.57	-6.06	-2.48	-2.78
Utilidad Operativa	-0.59	1.22	0.25	5.73	2.23	0.63
Diferencia de Cambio	-0.43	0.21	0.16	-0.13	-0.14	0.20
Cargas Financieras	-0.78	-1.23	-1.09	0.00	-0.53	-0.39
Utilidad (Pérdida) Neta	-1.79	1.81	-0.86	3.67	1.65	0.54

Fuente: Administradora Prime S.A.

Estados Financieros Auditados: Dic-21 a Dic-24.

(*): Estados Financieros No Auditados: Jun-24 y Jun-25.

Elaboración: JCR LATAM.