

NOTA DE PRENSA N° 25 - 2025

Asignación de Rating

Lima (03 de diciembre de 2025): De acuerdo con 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 03 de diciembre de 2025 *otorgar* la clasificación de **Bonos Titulizados del Patrimonio en Fideicomiso “GC La Ribera – Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. 861, no inscrito en la SMV y dirigido a inversionistas institucionales”**.

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 de Titulización de Flujos Futuros, versión N°004, aprobada mediante sesión de Directorio con fecha 07 de julio de 2025.

Rating	Actual*	Anterior
Bonos Titulizados	A	-

*Información financiera no auditada al 30 de setiembre de 2025. Aprobado en Comité de 03-12-2025.

Definición de la Clasificación actual:

CATEGORÍA A: Emisión con buena calidad crediticia y capacidad aceptable de pago. Aunque presenta bajo riesgo crediticio, podría verse afectada por entornos económicos adversos.

A continuación, se detallan los fundamentos más relevantes de la calificación:

- **Experiencia en el grupo de GC CARAL.** GC Caral S.A.C. es la gestora del proyecto inmobiliario Villa Ribera, con más de 15 años de experiencia en el desarrollo de proyectos de primera vivienda. Tras su reorganización corporativa en 2021, el Grupo adoptó un modelo de financiamiento mediante fideicomisos de titulización, concentrando su gestión en GC Caral S.A.C. para cumplir con los estándares de la Sociedad Titulizadora y del Banco Sponsor. A lo largo de su trayectoria, el Grupo ha desarrollado más de 26 proyectos inmobiliarios, acumulando la entrega de 3,360 viviendas comercializados, además de iniciar desde 2022 una expansión internacional en Ecuador y Uruguay. Adicionalmente, GC Caral S.A.C. actúa como Fiador Solidario en las estructuras titulizadas, lo que refuerza la capacidad de respaldo financiero y operativo del proyecto bajo análisis.
- **Proyecto Subyacente del Programa de Bonos.** Villa Ribera es un proyecto residencial ubicado Sub Lote B – Av. Pedro Ruíz Gallo Nro.2991 – Ate Vitarte, zona de demanda potencial por su proximidad a centros comerciales y universidades. Se desarrolla sobre el lote B que totaliza 11,321.86 m², con un valor comercial conjunto de PEN 27,126,044.37. El proyecto contempla 819 departamentos, 273 estacionamientos y 2 locales comerciales. El ticket promedio por vivienda es de PEN 289 mil, con un área aproximada de 61 m², consistente con una oferta orientada a primera vivienda en el mercado objetivo.
- **Descripción de la Estructura de los Bonos de Titulización.** El Primer Programa de Bonos Titulizados GC La Ribera se emite con cargo al Patrimonio Autónomo de Titulización “GC La Ribera – Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. 861, no inscrito en la SMV y dirigido a inversionistas institucionales”, el cual constituye el respaldo exclusivo de las obligaciones del Programa. Fue constituido mediante Escritura Pública del 01 de julio de 2025, administrado por Credicorp Capital Sociedad Titulizadora S.A., con GC La Ribera S.A.C. como Originador, Credicorp Capital Sociedad Titulizadora S.A. como Fiduciario, GC Caral S.A.C. como Fiador Solidario y Pablo Seminario Butrich como Depositario.

El respaldo del Programa se configura a partir de los flujos remanentes liberados por el Fideicomiso de Activos y Flujos de cada etapa del BCP, vehículo que concentra la totalidad de los ingresos del Proyecto Villa Ribera y aplica la prelación contractual que prioriza el servicio del financiamiento bancario. En la fase inicial, el Patrimonio Titulizado canaliza los aportes de inversionistas privados destinados a la adquisición del terreno y a los gastos

preoperativos, mientras que el BCP interviene mediante un esquema de land banking. Posteriormente existirán otros aportes de acuerdo con el avance de las etapas para el avance de las obras respectivas.

Próximo al inicio de obra etapa 1 (estimado a octubre 2026), se activa el Fideicomiso Bancario de Activos y Flujos correspondiente a dicha etapa, al cual el SPV transferirá el terreno y los flujos futuros, estableciendo la prelación de pagos y asegurando el servicio del financiamiento senior antes de la generación de remanentes para el Patrimonio Titulizado en su calidad de fideicomisario junior. La estructura se mantendrá para las siguientes etapas.

- **Riesgos asociados a la posición junior del Patrimonio Fideicometido.** Los Flujos dinerarios derivados de la venta de las unidades inmobiliarias se aplican según la prelación establecida en el fideicomiso bancario correspondiente a cada etapa: primero al servicio íntegro de la deuda del Banco Sponsor y, únicamente tras su cancelación, los remanentes se transfieren al Patrimonio Fideicometido. En este, los flujos liberados se destinan al pago de gastos fiduciarios y al servicio de las emisiones del Programa, quedando cualquier excedente para el Originador conforme a los contratos. La disponibilidad de recursos para el Programa depende de la liberación progresiva de remanentes del fideicomiso bancario de cada etapa a medida que avanza la obra y se activan los desembolsos del financiamiento constructor, de acuerdo a la posición junior del Patrimonio Fideicometido, lo que expone al Programa a riesgos asociados a atrasos en ventas, retrasos en la activación de los fideicomisos bancarios o desviaciones en costos que reduzcan los remanentes liberados hacia la estructura titulizada. La estructura de pago contempla amortización de capital al vencimiento (bullet) y pagos de intereses de manera semestral para las emisiones de la primera etapa. El repago del capital del primer tramo estará respaldado por los flujos provenientes de la Segunda Emisión del Programa, la cual será colocada antes del vencimiento de la primera, permitiendo reemplazar al grupo inicial de inversionistas sin presionar la liquidez operativa del proyecto. Para las siguientes etapas se contempla amortización de capital al vencimiento junto al pago de los intereses (cupón cero).
- **Estructura del Programa y Mecanismo de Refinanciamiento del Primer Tramo.** Durante la etapa pre-operativa, los intereses son atendidos mediante préstamos del Fiador Solidario, lo que ha permitido mantener la continuidad del servicio de deuda mientras el proyecto avanza hacia su fase de activación. El Originador prevé una segunda emisión para el 2027, el originador no tiene contemplado realizar algún otro tipo de emisión como forma de pago para cubrir las obligaciones de sus emisiones anteriores. Esta estructura de renovación de aportes evita presiones sobre los flujos operativos del proyecto y asegura la disponibilidad de recursos hasta que la obra esté concluida y la deuda con el Banco Sponsor sea cancelada. A partir de ese momento, los flujos remanentes provenientes de ventas serán aplicados al repago del tramo.
- **Garantía del Patrimonio Fideicometido.** El Programa cuenta con garantías que fortalecen su perfil crediticio. Todas las emisiones se encuentran garantizadas por los Bienes Fideicometidos del Patrimonio Fideicometido. El respaldo está conformado por el Aporte Inicial, los aportes del Originador y principalmente, por los Flujos dinerarios y activos remanentes de los fideicomisos bancarios que mantiene el Proyecto en La Fiduciaria a solicitud del Banco Sponsor para garantizar tanto el financiamiento la adquisición del Terreno como el financiamiento de la construcción del Proyecto. La estructura se complementa con la Fianza Solidaria de GC Caral S.A.C., ilimitada, irrevocable y ejecutable a primer requerimiento, que representa el soporte principal para asegurar el cumplimiento oportuno del servicio de los Bonos durante la etapa pre-operativa.
- **Garantía de los Bienes Fideicometidos por Etapa.** Dado que la ejecución del proyecto se desarrolla en siete etapas hasta el 2034 se tiene una estructura de garantías y fideicomisos Bancarios en cada etapa. Cada Fideicomiso en Garantía Etapa y Fideicomiso Flujos Etapa servirá exclusivamente como garantía de la Emisión asociada a dicha Etapa. Las Emisiones del Programa están garantizadas por los Bienes Fideicometidos conformantes del Patrimonio Fideicometido que correspondan a la Etapa durante la cual se ha realizado la Emisión respectiva. Cabe precisar que no existirá garantía cruzada entre Etapas, cada Etapa garantizará exclusivamente su propia Emisión.
- **Respaldo y Riesgo del Fiador Solidario.** GC Caral S.A.C. actúa como Fiador Solidario del Programa, otorgando una fianza solidaria, indivisible, ilimitada, incondicional e irrevocable, ejecutable a primer requerimiento y con renuncia expresa al beneficio de excusión. Esta garantía compromete todo el patrimonio del Fiador al cumplimiento íntegro y oportuno de las obligaciones del Programa, constituyéndose en el principal mecanismo de respaldo durante la etapa pre-operativa y reforzando significativamente la capacidad de pago percibida del instrumento. Adicionalmente, presenta una solvencia ajustada, un nivel alto de apalancamiento y baja liquidez, los cuales condicionan la fortaleza de la garantía.
- **Destinos de los Fondos.** Los recursos administrados por el PF – GC La Ribera se aplican exclusivamente a fines directamente vinculados a la viabilidad del proyecto. En la primera etapa, se destinan a la adquisición del terreno,

activo base que posteriormente es transferido al fideicomiso bancario de activos etapa como parte de la garantía del financiamiento senior. Adicionalmente, los fondos se utilizan para capital de trabajo orientado a cubrir los gastos indirectos del proyecto, necesarios para la gestión, preparación y operación inicial, sin relación directa con las obras de construcción. Posteriormente, las emisiones siguientes dan lugar a todos los gastos operativos de cada una de las etapas.

- **Dependencia de recaudación.** En el escenario base se contempla un mercado con una probabilidad baja de acceso a créditos hipotecarios convencionales que facilitan el ingreso de flujos al originador. Se presenta el mayor acceso a los créditos ahorro casa (90%), los cuales están expuestos a elevados riesgos de cobranza y plazos más extensos en los pagos por los inmuebles.
- **Riesgo de liquidez del Patrimonio Fideicometido.** De acuerdo con la etapa inicial del proyecto no se encuentran ingresos sostenidos en el PF, ello se dará de acuerdo con el inicio de ventas posterior en 2026.
- **Modelo financiero - Escenario base, conservador y optimista.** El análisis de escenarios del Proyecto Villa Ribera evidencia que la viabilidad financiera del Programa y la capacidad de pago del Patrimonio Fideicometido dependen principalmente de la velocidad de ventas, la composición comercial y el cumplimiento del cronograma constructivo. En el escenario base, el proyecto mantiene una rentabilidad ajustada (TIR 8.76 %, MOIC 1.25x), reflejado en un retorno moderado frente al nivel de riesgo y apalancamiento estructural. Dicha rentabilidad reduce la holgura para absorber desviaciones en costos, plazos de construcción o en velocidad de ventas (6.5 unidades mensuales), el 90% de la recaudación es por parte del crédito ahorro casa, lo cual se percibe con mayor riesgo y plazos más extensos de ingresos de flujos con respecto al 10% crédito hipotecario convencional que emite los pagos en un mes. Adicionalmente, nivel de apalancamiento y la dependencia de la liberación progresiva de remanentes desde el fideicomiso bancario hacen que el proyecto sea sensible a retrasos en ventas o desembolsos. Por otro lado, el escenario conservador muestra una estructura menos holgada, con una velocidad de ventas reducida (6 unidades mensuales) que ralentiza la recaudación y reduce la capacidad de absorción frente a desviaciones operativas. La rentabilidad se reduce (TIR 6.94%, MOIC 1.18x) y el proyecto presenta un indicador menor frente a los pagarés y pagos de cupones, además de reducirse el margen en -2.3% hacia el 6.4% con respecto al escenario base. La estructura viene sujeta a la recaudación total por parte del crédito ahorro casa que extiende los plazos en la totalidad de ingresos y eleva el riesgo promedio. Por el contrario, el escenario optimista configura un proyecto con un perfil más robusto. La mayor velocidad comercial (7 unidades mensuales) y un mayor nivel de ventas de crédito hipotecario (20%) mejoran la liquidez operativa y reducen la exposición a riesgo de cobranza directa, generando una rentabilidad superior (TIR 9.50%, MOIC 1.28x) y mayor capacidad para atender puntualmente las obligaciones del Programa. En conjunto, los escenarios muestran que, si bien el proyecto es financieramente viable en todas las variantes, su solvencia y liquidez dependen críticamente del ritmo de ventas, siendo indispensable mantener un seguimiento cercano del avance comercial y del cumplimiento del cronograma de obra para mitigar riesgos de descalce y garantizar el repago oportuno de las emisiones.

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.