

## Fundamentos

El Comité de Clasificación de JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgo S.A. (en adelante, JCR LATAM) realiza el upgrade de categoría de “Af” a “Af+” y modifica la perspectiva “Positiva” a “Estable” 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 transparencia y protección a los inversionistas. Durante el periodo 2025 se realizaron diversas actualizaciones con el objetivo de mejorar la gobernanza, estrategia de negocio y plan de sostenibilidad en base a alianzas estratégicas establecidas. En cuanto a la estructura, se realizaron adendas al acto constitutivo, actualizaciones al prospecto marco, así como un prospecto complementario destinado a definir las principales características de la quinta emisión de certificados de participación (hasta por US\$ 200.00 millones), acontecimiento que marcó el crecimiento del FIBRA. En esta estructura participan Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (GCST) como fiduciario y responsable del diseño estructural; Administradora Prime S.A. (APSA) como administrador operativo del FIBRA PRIME, encargado de la gestión integral del portafolio, el agente colocador dependerá de las condiciones de las colocaciones, para esta quinta colocación se eligió a Scotia Sociedad Agente de Bolsa – Scotia SAB, se designó a Scotiabank Perú S.A.A (SBP) como co-estructurador y a Coril SAB como formador de mercado.
- 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. Durante el periodo en evaluación, se registraron cambios en la plana gerencial de APSA, por el lado de FIBRA PRIME, se registraron cambios en el comité técnico y comité de riesgos y control. En lo que va del periodo 2026, el comité técnico incorporó a 02 miembros independientes.
- Cartera de inversiones creciente y contratos de arrendamiento:** Al cierre del periodo, la cartera de FIBRA PRIME registró un Área Bruta Alquilable (ABL) de 255,777 m<sup>2</sup>, distribuidos en 37 inmuebles arrendados a 266 locatarios (dic-24: 213). La estrategia continúa enfocada en activos logísticos (56% de ABL) se complementa por una mayor predisposición en inversiones de inmuebles de oficinas (mayor generador de rentas), priorizando un portafolio diversificado con múltiples arrendatarios. Durante el primer semestre se implementó una política de estabilización del portafolio, mientras que para el segundo se realizaron adquisiciones de nuevos inmuebles del tipo oficinas ubicadas en zonas estratégicas, de manera

## Informe

### Clasificación

Rating	Actual*	Anterior**
Certificados de Participación	Af+	Af

\*Información auditada al 31 de diciembre de 2025. Aprobado en comité de 29/05/2026.

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

Perspectiva	Estable	Positiva

### Metodologías utilizadas

Metodología de Clasificación para Cuotas o Certificados de Fondos en Sesión de Directorio del 08 de marzo del 2023.

### Principales indicadores:

Indicadores (En PEN MM)	Dic-24	Dic-25
Inversiones Inmobiliarias	739.81	858.93
<b>Activos</b>	<b>769.81</b>	<b>1126.02</b>
Obligaciones Financieras	181.29	196.99
<b>Pasivos</b>	<b>266.25</b>	<b>275.44</b>
Certificados de Participación	648.08	1331.59
<b>Patrimonio</b>	<b>503.56</b>	<b>850.58</b>
Ingresos por alquileres	46.17	57.35
Cambios en el valor razonable	11.93	-60.00
Resultado Operativo	41.80	-28.21
Resultado Neto	28.42	-17.27
Total de CP	18,437,148	39,302,852
Valor de CP (US\$)	7.28	6.93
Valor de CP (US\$-BVL)	5.00	6.48
Dist. por Cert. (US\$)	0.41	0.55
N° de Activos	34	37
N° de Titulares	663	1,133
Ratio de vacancia (%)	6.20	3.21
ABL (M2)	238,199	255,777

### Contactos

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

simultánea se realizaron acciones de desinversión, reflejada en la venta del inmueble Tacna y 3 inmuebles de la Cadena de Tiendas Mass, lo que redujo parcialmente el incremento del ABL y el valor total administrado por lo cual la tasa de vacancia se redujo a 3.2% (dic-24: 6.2%), influenciada además por renovaciones contractuales, readecuaciones y labores de mantenimiento. En el mercado de capitales, los Certificados de Participación en circulación sumaron 39,302,852, cifra muy superior al cierre anterior considerando las emisiones realizadas como consecuencia de la quinta colocación; se obtuvo valor patrimonial de US\$ 6.93 por certificado (dic-24: US\$ 7.26) y un valor de mercado de US\$ 6.48, si bien se observa una reducción estos aún muestran liquidez y dinamismo del mercado secundario. La distribución por certificado (netamente del periodo 2025) alcanzó US\$ 0.55 (US\$ 0.40 en dic-24), compuesta por la UND y excedentes de caja, reflejando un dividend yield de 8.5% (dic-24: 8.1%) con tendencia creciente durante los últimos periodos. El cap. rate se ubicó en 5.8%<sup>1</sup> (dic-24: 5.3%) en base al incremento del valor de los activos administrados y a un mayor ingreso operativo considerando las actividades de alquiler y costos asociados.

- **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 los periodos anteriores. En línea con las obligaciones establecidas en los contratos de financiamiento, se registraron 12 activos gravados, representando un 29.9% del total de activos, consistente con una menor dependencia de garantías (valor comercial). Es de mencionar la refinanciación de las obligaciones financieras para el cierre del periodo, operaciones celebradas con el IFC y Scotiabank Perú S.A.A, con estructura de pagos del tipo bullet. 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 periodo, Administradora Prime registró activos por PEN 26.96 millones, con predominancia en activos de corto plazo, dentro de los cuales destacan las cuentas por cobrar y el efectivo, asegurando una estructura de liquidez adecuada. Los pasivos totalizaron PEN 17.74 millones, con un peso relevante de obligaciones financieras de largo plazo y préstamos recibidos de accionistas. El patrimonio ascendió a PEN 9.20 millones, sustentado en el capital social (sin variación) y en la reducción progresiva de pérdidas acumuladas. Los ingresos alcanzaron PEN 17.62 millones (dic-24: PEN 12.25 millones), derivados mayoritariamente de comisiones por la administración y gestión del portafolio del FIBRA PRIME (inmuebles adquiridos y vendidos). En base al incremento en gastos operativos, administrativos y financieros, APSA obtuvo una utilidad neta de PEN 2.26 millones, inferior al resultado del cierre anterior (dic-24: PEN 3.67 millones) reflejando un menor margen neto de 13.5% (dic-24: 12.9%), lo que evidencia la alta sensibilidad de la rentabilidad a la evolución de las comisiones vinculadas al FIBRA PRIME y en menor medida al pago de dividendos.
- **Resultados Financieros de FIBRA PRIME:** Al cierre del periodo, FIBRA PRIME administró activos por PEN 1,126.02 millones (dic-24: PEN 769.81 millones), principalmente por inversiones inmobiliarias incurridas durante el periodo, así como una mayor liquidez disponible. Los pasivos totalizaron PEN 275.44 millones constituidas por obligaciones financieras a largo plazo y pasivo por compra de inversiones mientras que el patrimonio ascendió a PEN 850.58 millones, centrados los Certificados de Participación en PEN 1,331.59 millones (quinta colocación de CP), viéndose reducido por las primas de emisión, pérdidas de colocación y resultados acumulados. Las obligaciones vigentes muestran un adecuado ritmo de amortización y una estructura diversificada, con mejora en los indicadores de apalancamiento: pasivo/patrimonio en 0.32x y obligaciones financieras/activos en 17.5% mejorando los niveles de solvencia del FIBRA.

Los ingresos por alquileres ascendieron a PEN 57.35 millones (dic-24: PEN 46.17 millones), impulsados por la estabilización del portafolio, ajustes tarifarios, adendas celebradas y en menor medida por la adquisición de nuevos inmuebles (IV trimestre). El resultado neto registró pérdidas por PEN 17.27 millones, contrarrestando la dinámica positiva mostrada al cierre anterior (dic-24: PEN 28.42 millones), principalmente por el cambio de valor razonable de las inversiones inmobiliarias (-PEN 60.00 millones) -dado que las valorizaciones se realizan en dólares y el tipo de cambio ha mostrado una tendencia a la baja, lo registrado en libro resulta ser menor-, viéndose compensada por un incremento en la diferencia de cambio (PEN 24.78 millones). Si bien a nivel contable se logra observar una pérdida, es de mencionar que los valores razonables no representan entrada o salida de efectivo, es decir que no afecta el flujo real del negocio ni la operatividad del FIBRA PRIME, aunque esto no la exime de controles rigurosos.

En cuanto a la distribución de dividendos, al cierre del periodo 2025 se distribuyó un total de PEN 27.02 millones, y PEN 10.55 millones correspondiente al IV trimestre del 2024; en febrero del 2026 se realizó la distribución por US\$ 2.73 millones correspondientes al IV trimestre del 2025. El margen operativo (NOI) se mantuvo elevado en 87%, reflejando eficiencia en la gestión del portafolio en base al plan de inversiones (así como ventas) y contratos de arrendamiento.

- **Perspectivas para el FIBRA:** Para el periodo 2026, FIBRA PRIME prevé una etapa de consolidación operativa enfocada en la estabilización del portafolio, así como una política de inversiones y ventas de inmuebles que se consideren oportunos y

<sup>1</sup> Indicador elaborado de manera interna, NOI / valor de activos inmobiliarios.

analizando el mercado. A fecha de presentación del informe, se realizaron adquisiciones de nuevos inmuebles, enfocados tanto al sector logístico como de oficinas y la venta de un inmueble (Unión). Las proyecciones estiman el aumento de los activos bajo gestión (AUM) siendo el sector de oficinas el brazo que impulse los ingresos por alquileres (US\$ 25.7 millones) en base al incremento de inmuebles y regularizaciones contractuales cuyo efecto se vería en una reducción de la tasa de vacancia hasta un 1.2% optimizando la gestión del portafolio, esto trae como resultado un incremento en alquileres, traducido en un mayor NOI y por ende en un mayor cap. rate, considerando la evolución en el valor de los activos. Asimismo, se tiene previsto una sexta colocación de certificados de participación hasta por un máximo de US\$ 75.00 millones. Se aprobó la recompra de 300,000 certificados con el objetivo de incentivar la bursatilidad de los CP en el mercado secundario.

- 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.

### Definición de las Clasificaciones actuales:

- **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

Estable

### Factores subyacentes a la clasificación

#### Factores Favorables

- Las mejoras implementadas tanto en el comité técnico y control y gestión, reflejan un mayor enfoque de gobernanza de FIBRA PRIME, al incluir a personal capacitado y con experiencia tanto en el mercado de capitales como el sector de bienes raíces.
- Las actualizaciones implementadas en la constitución del FIBRA en si permite un mayor abanico tanto de control como operatividad, lo cual se vio reflejado en los ajustes realizados para la emisión de la quinta colocación, con la participación de nuevos operadores (Scotiabank como estructurador y Coril SAB como formador).
- Refinanciamiento de obligaciones financieras, las cuales han permitido mejorar las condiciones de pagos y realizar un enfoque y control al destino de estos.
- Optimización de la gestión del portafolio, considerando la situación del mercado, con adquisiciones de inmuebles ubicados en zonas estratégicas así como la venta de inmuebles que operativamente no tenían un impacto relevante o cuyo periodo de inversión ya estaba terminado.
- Mejores resultados por alquileres y negociaciones de contratos, lo cual muestra un mayor ingreso de flujos, dando como resultado la capacidad de la FIBRA para poder repartir dividendos y obtener un mejor dividend yield.

#### Factores de Riesgo

- El sector en la cual el FIBRA desarrolla sus actividades cuenta con riesgo inherente (bienes raíces).
- Expansión acelerada del portafolio aún en proceso de estabilización.
- La relevancia en las pérdidas contables obtenidas por el FIBRA se deriva de los cambios de valor razonable de los inmuebles, lo cual representa cierto riesgo a pesar de que no se generen flujos, mitigándose con reactualizaciones en las valorizaciones de los inmuebles y acorde al cierre del valor de tipo de cambio.
- Algunos inmuebles aún presentan una tasa de ocupación relativamente baja, ya sea por aspectos contractuales o espacios no habilitados.

### Factores que pueden modificar el Rating Asignado

Los factores que pueden incidir positivamente en 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.

Los factores que pueden incidir negativamente en 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.
- Tendencia decreciente del valor comercial de los activos inmobiliarios
- 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**

A fecha de presentación del informe preliminar no se pudo contar con lo siguiente:

- No se pudo contar con los estados financieros auditados de Administradora Prime S.A. para el cierre del periodo 2025.

**Limitaciones Potenciales**

Es importante mencionar que, cualquier impacto futuro, tanto a nivel nacional como internacional, puede afectar las proyecciones y cualquier otro tipo de información o data relevante de la Empresa. En este sentido, la Clasificadora, trabaja sus ratings: a) en escenarios que validen bajo estrés los escenarios de flujos o del negocio del Cliente, b) con información macroeconómica internacional y nacional proyectada por los órganos competentes. Por lo que las estimaciones del rating, opinión a largo plazo de capacidad de honrar obligaciones o en sentido más amplio, enfrentar riesgos, se realizan en un contexto de razonabilidad. Los escenarios de incertidumbre no se incorporan en nuestra opinión, sin embargo, es obligación de la Clasificadora hacer seguimiento al desempeño del Cliente para emitir futuras clasificaciones.

**Últimos acontecimientos relevantes**

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 distribuable. 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 Banchemo al cargo de miembro de Comité Técnico de FIBRA PRIME, el fiduciario designa al Sr. Alfredo Eduardo Thorne Vetter como nuevo miembro técnico de FIBRA PRIME.
- 31.03.25: A través de la Asamblea General Ordinaria de FIBRA PRIME se acuerda i) Aprobación de los Estados Financieros y notas auditadas correspondientes al ejercicio 2024, ii) Aprobación del informe anual del comité técnico, iii) Aprobación del presupuesto anual indicativo para el ejercicio 2025.

- 30.04.25: Se remite la información financiera de FIBRA PRIME al cierre del IT-25.
- 02.05.25: Se realiza el pago a cuenta de las Distribuciones a favor de los titulares de los CP por un importe de US\$ 1,526,438, equivalente al 90% de la utilidad neta distribuible. 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 distribuible. 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 extraordinaria, 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 distribuible. 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.
- 01.12.15: La Junta General de Accionista de APSA, nombra al Sr. Jorge Víctor Ramos Maita como director de Mercado de Capitales y Relación con Inversionistas.
- 01.12.25: Se realiza el pago a cuenta de las Distribuciones a favor de los titulares de los CP, correspondiente al cierre del mes de octubre, por un monto ascendente a US\$ 601,392, equivalente al 90% de la utilidad neta distribuible. Se aprueba la distribución del excedente de caja correspondiente a parte del ahorro en liquidaciones mensuales y productos de desinversiones por un monto total ascendente a US\$ 570,801.
- 11.12.25: Mediante resolución SMV se dispone el registro de la 2da Actualización del Tercer Prospecto Marco del 1er Programa y del Prospecto Informativo Complementario correspondiente a la quinta Colocación.
- 15.12.25: Se comunica la adquisición de los inmuebles que conforman el Edificio Abaco.
- 15.12.25: Comité Técnico de FIBRA Prime ha aprobado la colocación efectuada mediante oferta pública dirigida al público en general. Se adjunta el Aviso de Oferta correspondiente a la Quinta Colocación de Certificados de Participación.
- 16.12.25: Se suscribe contrato de prestación de servicios en virtud del cual Coril SAB llevará a cabo la función de formador de mercado para el FIBRA PRIME. Se obtiene autorización por parte de la BVL.
- 19.12.2025: El Comité Técnico aprueba la adquisición de los edificios Internacional, Juan de Arona, Wilson y Corte Superior.
- 24.12.2025: Se informa la finalización del proceso de adjudicación de la Quinta Colocación por Oferta Pública de Certificados de Participación.
- 26.12.2025: El Comité Técnico aprueba la adquisición del Edificio TEMPUS y del Edificio San Sebastián.
- 19.01.2026: El Comité Técnico aprueba la adquisición del Edificio Jr. Ica.

- 20.01.2026: Se informa fecha de Emisión y Entrega de Certificados de Participación a Administradora Prime S.A. por concepto de Comisión por Operación Concretada.
- 27.01.2026: El Comité Técnico aprueba la adquisición del Edificio Banchile.
- 28.01.2026: Se aprueba el aporte de los derechos y acciones sobre los predios Sub-Lote 35-AB y Sub-Lote 35-C que conforman el Centro Logístico Huachipa por 1,043,478 certificados de participación creados.
- 13.02.2026: El Comité Técnico aprobó EEFF intermedios no auditados al 31 de diciembre de 2025 y el informe trimestral correspondiente al cuarto trimestre del 2025 del FIBRA PRIME.
- 16.02.2026: Se realiza el pago a cuenta de las Distribuciones a favor de los titulares de los CP, correspondiente al cierre del IVT-25 y saldos no distribuidos, por un monto ascendente a US\$ 1,643,656, equivalente al 100% de la utilidad neta distribuible. Se aprueba la distribución del excedente de caja correspondiente al cierre del periodo 2025 por un monto total ascendente a US\$ 1,084,211.
- 20.02.2026: Se comunica la suscripción de la EP referente a la adquisición vía aporte, de los predios Sub-Lote 35-AB y Sub-Lote 35-C. El Comité Técnico aprueba la creación y emisión de certificados de participación en virtud del Contrato de Aporte de los Inmuebles.
- 20.02.2026: El Comité Técnico aprueba la adquisición de Inmuebles Pichincha.
- 03.03.2026: Se realiza el pago a cuenta de las Distribuciones a favor de los titulares de los CP, correspondiente al cierre del mes de enero, por un monto ascendente a US\$ 826,066. Se aprueba la distribución del excedente de caja por un monto total ascendente a US\$ 978,607. Se indica que el capital actual del FIBRA PRIME está representado por 40,461,522 Certificados de Participación, de los cuales 3,455 no reciben beneficio de las distribuciones de utilidad neta distribuible ni de excedente de caja, toda vez que estos han sido adquiridos por el propio FIBRA Prime en el marco de su programa de recompra.
- 05.03.2026: Se designa a Georgette Montalván y Luz María Carrión como miembros del Comité Técnico de FIBRA PRIME.
- 19.03.2026: Se realiza la Convocatoria de Asamblea General Ordinaria no Presencial FIBRA PRIME.
- 20.03.2026: Se informa el pago de la comisión por operación concretada a favor de APSA con la entrega de Certificados de Participación.
- 20.03.2026: El Comité Técnico aprueba la adquisición de Inmueble Ferrosalt.
- 31.03.2026: Se comunica la aprobación por parte del Comité Técnico de la Venta del Inmueble ubicado en Jr. Rodolfo Beltrán (Unión).
- 31.03.2026: Se llevo a cabo, en segunda convocatoria, la Asamblea General Ordinaria No Presencial de FIBRA PRIME.
- 17.04.2026: Se realiza el pago a cuenta de las Distribuciones a favor de los titulares de los CP, correspondiente al cierre del mes de febrero del ejercicio 2026, por un monto ascendente a US\$ 666,784. Se aprueba la distribución del excedente de caja por un monto total ascendente a US\$ 1,150,000.
- 30.04.2026: se comunica el Acuerdo del Comité Técnico de aprobar EEFF a marzo 2026 y aprobar el informe trimestral del primer trimestre del 2026.
- 05.05.2026: Se realiza el pago a cuenta de las Distribuciones a favor de los titulares de los CP, correspondientes al cierre del mes de marzo del ejercicio 2026, por un monto ascendente a US\$ 941,350. Se aprueba la distribución del excedente de caja por un monto total ascendente a US\$ 894,182.
- 06.05.2025: el Comité Técnico acordó: Aprobar la Sexta Colocación hasta US\$ 75.00 millones y la emisión de hasta un número máximo de 11,718,750 de CP; aprobar la convocatoria del proceso de suscripción preferente de CP y aprobar la contratación de Scotiabank Peru S.A.A. como co-estructurador.

## Entorno Macroeconómico

### Panorama general

Durante el periodo 2025, la economía peruana evidenció una recuperación sostenida con un crecimiento interanual de 3.4%, impulsada por la mejora de la demanda interna y un contexto externo favorable para las exportaciones mineras, lo que también propició una apreciación significativa del sol. Este desempeño positivo se desarrolló en un entorno internacional aún desafiante, marcado por tensiones comerciales y volatilidad financiera, y a nivel local por una persistente fragilidad político-institucional que representa un riesgo para la inversión privada.

En el frente externo, se espera un crecimiento global moderado pero estable hacia 2026. Las condiciones han favorecido al Perú a través de elevados precios de minerales como el oro y el cobre. No obstante, la incertidumbre sobre la política monetaria en Estados Unidos y las tensiones comerciales generan cautela. A nivel local, la economía peruana destaca con una proyección de crecimiento del 3.0% para 2026, superando el promedio regional, sustentada en sólidos fundamentos macroeconómicos. Este dinamismo se apoya en la recuperación de sectores clave como la construcción y el comercio, mientras la inflación se mantiene controlada (1.5%) dentro del rango meta, permitiendo mantener la tasa de referencia en 4.25% desde setiembre, una postura de política monetaria estable.

Las perspectivas para 2026 son positivas, pero están condicionadas por riesgos significativos. En el ámbito externo, una desaceleración de China o un endurecimiento financiero global podrían afectar las exportaciones. Internamente, el proceso electoral introduce incertidumbre política, cuya resolución será clave para consolidar la inversión privada. Además, persisten desafíos estructurales como la inseguridad y la conflictividad social. En consecuencia, si bien los fundamentos actuales son resilientes, la capacidad institucional para gestionar estos riesgos y fortalecer la confianza empresarial será determinante para alcanzar el crecimiento proyectado hacia 2026.

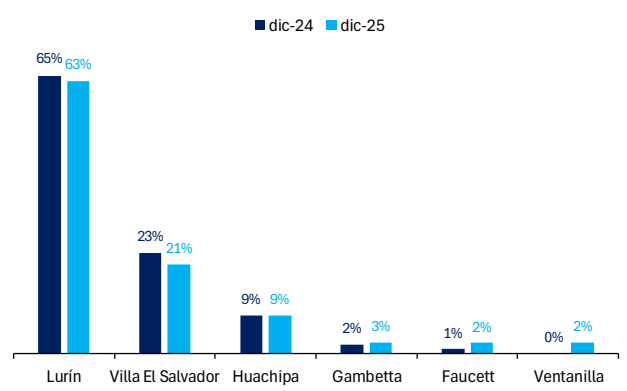
## Contexto de la Industria

El mercado de oficinas de Lima se posiciona como uno de los principales de América Latina en términos de escala y nivel de sofisticación. Al cierre del periodo 2025, el sector acumuló cuatro años consecutivos de contracción en la vacancia global y una absorción neta sostenida, explicada por el interés hacia oficinas de gran superficie y el segmento No Prime. La oferta total del mercado se situó en 2.66 millones de metros cuadrados (m2) de Área Bruta Alquilable (ABA), distribuidos en 10 submercados diferenciados por ubicación, perfil de inquilinos y nivel de consolidación. Entre los más representativos se encuentran:

- **San Isidro CBD (Central Business District):** Principal centro financiero del país, donde se ubican las sedes corporativas de bancos, aseguradoras y entidades multilaterales.
- **San Isidro Occidente y Miraflores:** Áreas consolidadas con fuerte presencia de corporaciones multinacionales, estudios legales y oficinas de representación.
- **Zona Este (La Molina, Surco y Ate):** Submercado en expansión, orientado principalmente a empresas de servicios generales y un volumen importante de oficinas de multi-propietarios.
- **Otros Submercados Periféricos:** Comprenden ubicaciones que aportan diversificación (como Magdalena, San Borja, Lince, entre otros) con dinámicas de vacancia muy ajustadas en nichos específicos.

A pesar de la madurez del sector, los desafíos actuales se asocian a variables macroeconómicas, la gestión de desocupaciones y el monitoreo del pipeline de proyectos futuros, el cual se elevó a 139,947 m2 en construcción hacia el final del periodo. Las rentas promedio iniciaron una fase de indexación al alza, alcanzando USD 16.6 / m2 en el segmento Prime (frente a los USD 16.2 / m2 del año anterior), lo que expandió la brecha de precios a favor de los activos de mayor calidad hasta un 18%. En este contexto de menor disponibilidad de entrega inmediata, los vehículos de inversión inmobiliaria, como los FIBRA, disponen de un margen de negociación favorable para las condiciones de arrendamiento, orientando su estrategia hacia la retención anticipada de inquilinos clave y el ajuste de valor en las renovaciones contractuales.

Distribución del inventario por submercado (%)



Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

Al cierre del periodo 2025, la tasa de vacancia en el mercado de oficinas de Lima se redujo al 12.6%, el nivel más bajo registrado en la última década. Esta cifra representa una disminución de 5.4 puntos porcentuales frente al 18.0% reportado al cierre de 2024, lo que equivale a una disponibilidad de 334,653 m2. Este indicador refleja la absorción del stock remanente y una dinámica comercial que reduce el riesgo de desocupación prolongada en los portafolios.

En cuanto a la distribución geográfica de la ocupación, los submercados de San Isidro CBD, San Isidro Occidente, Miraflores y Este concentraron en conjunto el 78% de la

demanda, observándose una ligera dispersión de los arrendatarios hacia zonas periféricas. La vacancia remanente está indexada al dólar y orientada en un 97% a espacios disponibles para arrendamiento, lo que confirma la prevalencia del modelo de renta operativa (lease) frente a las operaciones de venta en el entorno corporativo de Lima.

En el segmento Prime, se mantuvo la tendencia de relocalización hacia áreas de gran superficie por parte de corporaciones que buscaron optimizar la calidad de sus sedes, aprovechando la disponibilidad de edificios de reciente entrega. En el segmento No Prime, la demanda registró un incremento anual del 55%, impulsada por empresas de servicios y profesionales que absorbieron oficinas de formatos medianos y pequeños, priorizando espacios ya acondicionados para reducir los costos de habilitación (capex).

La reducción de la vacancia genera un escenario de menor disponibilidad técnica para los próximos trimestres, factor que presiona los valores de renta al alza y requiere un seguimiento continuo del pipeline de proyectos en construcción y su cronograma de entregas.

Indicadores

Indicador	dic-24	dic-25
Vacancia (%)	18.0%	12.6%
Absorción Neta (M2)	71,281	66,385

Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

Durante el segundo semestre de 2025, la absorción neta de oficinas en Lima se ubicó en 66,385 m2. El avance anual estuvo sustentado por el desempeño de las oficinas No Prime, cuya absorción acumulada anual alcanzó los 95,700 m2. En términos de oferta, la vacancia general descendió al 12.6% debido a la velocidad de colocación frente a una nueva producción restrictiva en el semestre, la cual sumó 2,451 m2 de superficie útil. El volumen total calificado "En Construcción" cerró en 139,947 m2, y su incorporación progresiva en los próximos años determinará el equilibrio de mediano plazo del mercado.

En el ámbito de precios, las rentas de alquiler promedio continuaron su tendencia al alza, registrando incrementos anualizados de 2.8% en el segmento Prime y de 2.7% en el segmento No Prime. Los submercados de San Isidro Occidente y Miraflores mantuvieron las tarifas de salida más elevadas del sector. La brecha de precios entre oficinas Prime y No Prime se expandió hasta un 18% a favor de la categoría Prime (frente al 15% registrado al cierre de 2024), lo que refleja la disposición del mercado a convalidar primas por activos de mayores especificaciones técnicas en un contexto de oferta inmediata limitada.

En análisis consolidado, el mercado de oficinas de Lima cerró el año 2025 con indicadores favorables para los propietarios de activos comerciales, fundamentados en la contracción de la disponibilidad y el incremento ordenado en los precios de renta de los inmuebles institucionales.

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

Renta	dic-24	dic-25
Prime	16.20	16.60
Subprime	13.70	14.10

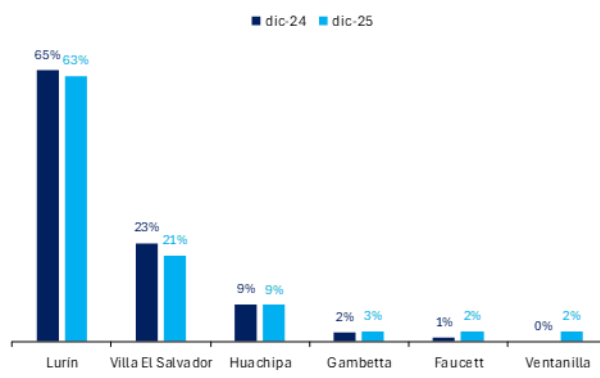
Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

El mercado de almacenes logísticos en Lima está estructurado en seis submercados: Lurín, Villa El Salvador, Huachipa, Gambetta, Faucett y Ventanilla, este último incorporado recientemente al monitoreo sectorial debido a su desarrollo. Al cierre de 2025, el inventario total alcanzó los 1,870,942 m2, representando un crecimiento del 9.0% en comparación con el cierre de 2024. La distribución de la oferta indica que el eje sur mantiene la mayor concentración de infraestructura logística debido a su nivel de consolidación, disponibilidad de suelo y conectividad hacia los principales corredores viales. No obstante, el año 2025 representó la incorporación de Ventanilla al inventario (44,600 m2 y 2% de participación) junto con el avance de los ejes Gambetta y Faucett, lo que refleja una tendencia hacia la descentralización del stock.

La expansión de la oferta estuvo respaldada por una producción de 150,195 m2 de nuevos almacenes, asociada a la entrega de proyectos de gran envergadura y a la operación de dos nuevos desarrolladores institucionales en el mercado local. Este dinamismo coincide con la tendencia fly to quality, caracterizada por la búsqueda de espacios con especificaciones técnicas superiores al promedio del mercado.

Los fundamentos del mercado reflejan un comportamiento equilibrado. A pesar del volumen de nueva infraestructura, la absorción neta semestral ascendió a 100,066 m2, impulsada principalmente por contratos de pre-arriendo celebrados durante la fase constructiva de los proyectos.

Distribución del inventario por submercado (%)



Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

Al cierre del periodo 2025, la tasa de vacancia general se situó en 9.2%, equivalente a un inventario disponible de 172,127 m2. El incremento de 0.6 puntos porcentuales frente al cierre de 2024 (8.6%) se asocia al ingreso de nuevos espacios Clase B con disponibilidades iniciales elevadas y a desocupaciones puntuales en la categoría Clase A.

El análisis por categorías muestra condiciones de alta ocupación en el segmento premium: los almacenes Clase A registran una vacancia técnica de 0.8%, mientras que la Clase B cerró el periodo con una tasa de vacancia del 14.9%. La absorción estuvo concentrada en un 69% en almacenes Clase A, principalmente por operaciones de gran escala de empresas de alimentos, operadores logísticos (3PL) y comercio exterior en los ejes de Lurín y Faucett. Los submercados de Gambetta y Faucett finalizaron el año con 0% de vacancia, debido a la colocación anticipada de sus proyectos.

### Indicadores

Indicador	dic-24	dic-25
Vacancia (%)	8.6%	9.2%
Absorción Neta (M2)	78,987.0	100,066

Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

El precio promedio de renta del mercado logístico institucional de Lima cerró el año 2025 en USD 5.8 / m2, superior a los USD 5.0 / m2 del año previo. Este comportamiento se explica por una reconfiguración en los precios según la categoría de activo:

- **Clase A:** Las rentas promedio se mantuvieron estables, promediando USD 6.6 / m2.
- **Clase B:** Registró un incremento en sus tarifas, pasando de USD 4.7 / m2 en 2024 a USD 5.7 / m2 al cierre de 2025.

El ajuste en la Clase B responde a las características de la nueva oferta ingresada, la cual cuenta con estándares constructivos superiores a los promedios históricos de dicha categoría. Como consecuencia, la brecha de rentas entre la Clase A y la Clase B disminuyó al 12% (en comparación con el 31% registrado al cierre de 2024). A nivel geográfico, Lurín y Villa El Salvador (84% del inventario total) operan como submercados de referencia con rentas promedio en el eje de USD 5.4 / m2. Las tarifas de salida más altas se localizaron en Ventanilla, con un promedio de USD 8.6 / m2, debido a las especificaciones técnicas y la novedad de los activos entregados.

### Precio de renta promedio (US\$ / m2)

Precio Promedio	dic-24	dic-25
Clase A	6.9	6.6
Clase B	4.7	5.7
Total	5.0	5.8

Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

En conclusión, el mercado logístico e industrial de Lima cerró el periodo 2025 mostrando fundamentos estables dentro del sector inmobiliario institucional de la región. Para un vehículo de inversión como FIBRA Prime, los niveles de ocupación en el segmento Clase A (0.8% de vacancia) y la tendencia de apreciación en las rentas de almacenes Clase B definen un entorno favorable para la previsibilidad del flujo operativo, el sostenimiento de contratos de largo plazo con arrendatarios corporativos y la captura de valor mediante la indexación de tarifas.

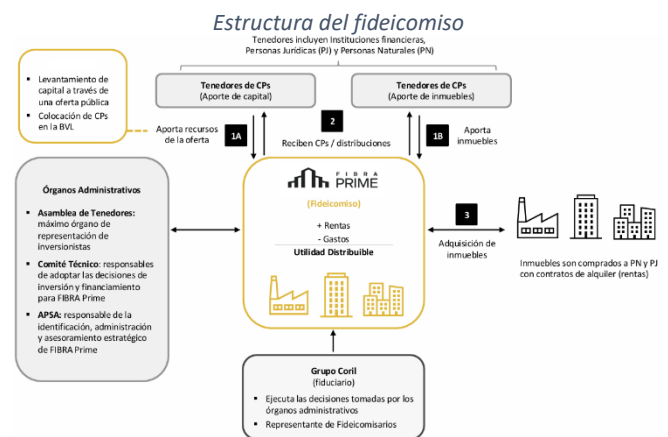
## Descripción de la Estructura de Titulización

Administradora Prime S.A. (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\$ 1,000.00 millones 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.

En diciembre se realizó la segunda actualización, destacando la modificación del estructurador (poder contratar a estructuradores adicionales), factor fiduciario, factores de riesgos, entre otros. Se presentó el Prospecto informativo

complementario a efectos de establecer las principales características de la quinta colocación de certificados de participación.

### Estrategia de negocio

La estrategia del negocio bajo la estructura del FIBRA PRIME se basa en 04 pilares:

- **Alineamiento de intereses:** constituido en un comité técnico 100% independiente, altos estándares de gobierno corporativo, fees alineados a objetivos, regulación efectiva por parte de la SMV, condiciones óptimas para el reparto de utilidades con adelantos trimestrales.
- **Políticas:** Administración de activos inmobiliarios, énfasis en la estructura deuda/capital, crecimiento conforme al ciclo inmobiliario en cada clase de activo, análisis crediticio del inquilino (contraparte), análisis legal y técnico a las propiedades.
- **Visión del portafolio:** portafolio diversificado, multi inquilino con contratos en dólares y a largo plazo con tendencia al incremento, potencial apreciación de inmuebles.
- **Generación de oportunidades:** Enfoque en operaciones oportunistas en oficinas, manteniendo una adecuada diversificación con inversiones core en activos logísticos y comerciales, pipeline diversificado.

FIBRA PRIME cuenta con un Plan Estratégico de Sostenibilidad, con un marco de referencia centrado en 03 ámbitos aplicados al presente y a un futuro inmediato: (i) Descarbonizar y certificar el portafolio, (ii) Plan de gestión social y ambiental y, (iii) Marco de emisión de bonos verdes; con la participación de socios estratégicos.

### 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 = (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 del periodo 2025, FIBRA PRIME cuenta con 39,302,852 CP – FIBRA PRIME colocados con 1,133 titulares (663 a dic-25).

- 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 IGV<sup>2</sup> 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 millones.
- Jun 2019, 26: Segunda Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME en la que se adjudicaron US\$ 26.64 millones.
- Abril 2020, 21: Tercera Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME suspendida por estado de emergencia (COVID).
- Dic 2020, 21: Cuarta Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME en la que se adjudicaron US\$ 19.84 millones.
- Dic 2025, 24: Quinta Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación de FIBRA PRIME en la que se captaron US\$ 119.36 millones.

Entre los periodos del 2022 al 2024, se realizaron cinco aportes de inmuebles, las cuales se capitalizaron mediante la emisión y colocación adicional de 11.27 millones de certificados de participación, las cuales no requirieron desembolsos en efectivo por parte de los inversionistas.

### 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	755,769
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
Quinta Colocación	Dic-25	20,865,704	115,192	20,980,896	144,808	20,980,896
<b>Total</b>		<b>27,931,938</b>	<b>212,207</b>	<b>39,387,937</b>		<b>39,418,044</b>

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

Son activos inmobiliarios del PF:

- Bienes Inmuebles
- Contratos de Arrendamiento

<sup>2</sup> Por año fracción, facturable anualmente ajustado a la inflación. Se aplica a todos los casos.

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 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 Titularizar

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

### Destino de los Fondos

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

La estrategia de la inversión inmobiliaria es:

- Deben contar con buena calidad crediticia de contraparte y potencial de revalorización.
- Activos inmobiliario comercial, industrial, logístico, oficinas, entre otros. Se prioriza una mayor concentración en Activos Estabilizados.
- Originar activos inmobiliarios bajo el esquema de compraventa, arrendamiento buscando a través de corredores inmobiliarios identificados por APSA no corredores tradicionales.
- Adquisición de los inmuebles es de aquellos con contrato vigente

- Coordinar con tercero la adquisición del inmueble que se encuentre interesado en ocuparlo y lograr rentas de manera inmediata; originar y gestionar desarrollo y construcción de ben inmueble articular de acuerdo con necesidades de futuro inquilino.
- Se prioriza los inmuebles ubicados en Lima y Callao.
- Se prioriza la adquisición de activos contra cíclicos o defensivos a fin de coberturar o mitigar el impacto adverso del contexto externo.

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

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

### Límites de Inversión

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

#### Límites de Inversión

Política de Inversión - Límites Generales		
Tipo de Inversión	Límite mínimo	Límite máximo
Inversión de Bs. Inmuebles	70%	100%
Inversiones Temporales Permitidas	0%	30%
Tipo de Bien Inmueble	Límite mínimo	Límite máximo
Comercial	0%	100%
Industrial		
Oficinas		
Residencial	0%	25%

Porcentajes relacionados con el Activo Total del Fideicomiso

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

### Características de los Arrendadores:

- Pertenecer a un mínimo de tres (3) sectores económicos, con bajo nivel de correlación.
- De preferencia empresas con ventas anuales superiores a PEN 20.00 millones 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 liquidez 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\$ 20 millones.
- Feb-20: BBVA concede préstamo por US\$ 6 millones 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\$ 3.75 millones 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\$ 19.62 millones 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\$ 28.04 millones.
- Set-21: CT aprobó operación de financiamiento por US\$ 2 millones a tres (3) años para comprar Inmueble Cloud Kitchen.
- Dic-21: CT aprobó el financiamiento de US\$ 1.7 millones 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\$ 39.30 millones 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 millones (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\$ 29.31 millones.

- Abr-24: Se celebra el contrato de préstamo Bilateral para FIBRA PRIME con Scotiabank por US\$ 6.40 millones 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\$ 12.50 millones, cuyo destino es amortizar parte del préstamo *Club Deal* y gastos de adquisición de inmuebles Manhattan- Acuña.
- Nov-25: Se celebra contrato de préstamo con el International Finance Corporation (IFC) por US\$ 40.00 millones cuyo destino de uso de fondos es prepagar parcialmente el capital pendiente de amortización bajo los financiamientos (Club deal, Préstamo puente y Mediano Plazo). Asimismo, se celebró la operación de préstamos con Scotiabank por US\$ 30.00 millones cuyo destino es prepagar parcialmente el capital pendiente de amortización de los financiamientos existentes, financiar gastos de CAPEX y financiar determinados gastos de la transacción.

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

### Resguardos para operaciones de financiamiento

Coberturas		Dic-25
LTV	$x \leq 0.7$	0.64
Cobertura de Intereses	$x \geq 1.5$	3.20
Ratio Endeudamiento	$x \leq 0.35$	0.22

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

Al cierre del periodo, se reconoce el cumplimiento de los resguardos para las operaciones de financiamiento considerando las operaciones realizadas (adquisición de inmuebles y préstamo otorgados tanto por el IFC como Scotiabank).

## Inversiones

Realizadas por colocaciones

- Primera colocación: realizada en dic-18 US\$ 22.51 millones destinando US\$ 8.62 millones a Top Rank Hotel (Hotel Radisson en Tacna); US\$ 4.78 millones a Top Rank Publicidad (Cine Star) ambos en Tacna y; Construcciones Metálicas Unión US\$ 6.50 millones.
- Segunda Colocación: realizada en jun-19 US\$ 26.54 millones destinando US\$ 4.91 millones a Schreiber

Business Tower (Cercado de Lima); Centro Comercial El Virrey de Santa Fe I US\$ 14.30 millones y; Santa Fe II US\$ 4.20 millones.

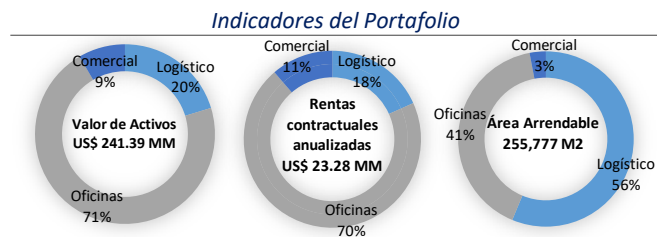
- Tercera Colocación: realizada feb-20 suscripción de 98.983 CP - FIBRA PRIME, el CT tomó la decisión que debido a la coyuntura era preferible no realizar la oferta pública para la tercera colocación y destinar los fondos a inversiones temporales permitidas.
- Cuarta Colocación: realizada en dic-20 US\$ 19.84 millones y con saldo de préstamo de BBVA de US\$ 19.17 millones se destinaron fondos para adquirir Almacenes Santa Clara US\$ 7.05 millones en VES y Farmacias Peruanas en Chorrillos por US\$ 20.50 millones.
- Quinta Colocación: realizada en nov-25 por US\$ 119.36 millones, destinando US\$ 16.50 millones para la adquisición del inmueble Abaco, US\$ 7.10 millones Edificio Internacional, USD\$ 2.75 millones Juan de Arona, US\$ 5.10 millones Edificio Wilson, US\$ 2.30 millones Edificio Corte superior, US\$ 11.50 millones Edificio San Sebastián, US\$ 0.93 millones Pichincha, US\$ 7.56 millones Edificio Tempus, US\$ 18.00 millones Edificio Banchile, US\$ 5.40 millones Edificio Jirón Ica, US\$ 6.40 millones Complejo Log. Huachipa, US\$ 9.70 millones Edificio Ferrosalt.

#### Realizadas con financiamiento

- BBVA: realizado en feb-20 US\$6 millones para adquirir Edificio Comercial y oficinas Conquistadores por US\$ 5.26 millones.
- Scotiabank: realizado en jul-20 por US\$ 2.91 millones, siete (7) tiendas Mass en Cercado de Lima, Surquillo, El Callao y SMP.
- BBVA: realizado en feb-20 por US\$ 19.62 millones, 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\$ 2.0 millones, adquisición de Cloudkitchen (Surquillo).
- Scotiabank: realizado en dic-21 por US\$ 1.70 millones para adquirir el Edificio Regal (Cercado de Lima).
- Scotiabank: realizado en abr-24 por US\$ 2.80 millones para adquirir edificios históricos del centro de Lima y el edificio Grimaldo.

Al cierre del periodo 2025, el FIBRA PRIME cuenta con 255,777 mt<sup>2</sup> (238,199 mt<sup>2</sup> a dic-24) de Área Bruta Alquilable (ABL), compuesto por treinta y siete (37) Activos con un nivel de ocupación del 96.8% (93.8% a dic-24), 266 arrendatarios (234 a dic-24), de los cuales 114 corresponden a contratos del Centro Comercial el Virrey. El valor total de los Activos inmobiliarios es de US\$ 241.39 millones, mostrando un crecimiento 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 3.2% considerando la venta del inmueble Tacna y Tiendas Mass, así como la incorporación de más activos durante el 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 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 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 acarrear 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

Mitigante: 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 Mariategui
Director	Manuel Arturo Del Río Jiménez
Director	Juan José Calle

*Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM*

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

*Gerencia*

Cargo	Miembro
Gerente General	Ignacio Mariategui
VP Finanzas y Estructuración	Gary Tafur
Chief Capital Markets & IR Officer	Jorge Ramos

*Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM*

Complementa al equipo gerencial las áreas de Comercial y desarrollo de negocio, legal.

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 Diaz del Olmo Campo como Gerente Comercial y de Desarrollo de Negocios.

En julio, se nombra a la Srta. Carolina Castro Delgadillo como Gerente de Portafolio.

En diciembre del periodo 2025, se designa al Sr. Jorge Víctor Ramos Maita como director de Mercado de Capitales y Relación con Inversionistas.

**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.

#### 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.

En lo que va del periodo 2026, específicamente en marzo, se designó a Georgette Montalván y Luz María Carrión como miembros del comité Técnico del FIBRA PRIME, ampliando la totalidad de miembros a cinco (5).

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

Acorde a la segunda actualización del Tercer Prospecto Marco, se deja constancia de que el Sr. Carlos Alberto Pacheco Caycho ejercerá como Factor Fiduciario y a Yordi Manuel Zaravia Rodas como Factor Fiduciario Alternativo 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 Fideicomitado.

#### 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. Históricamente actuaba como Agente Colocador, BBVA Bolsa - Sociedad Agente de Bolsa S.A. (BBVA SAB). Para la quinta colocación, se seleccionó a Scotia Sociedad Agente de Bolsa SAB (Scotia SAB) como Agente Colocador.

#### 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.

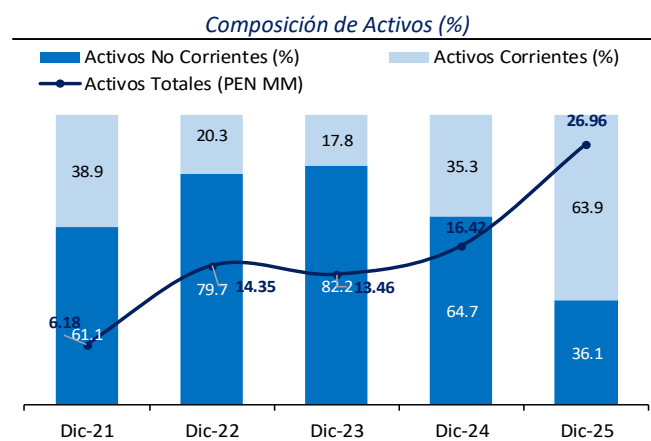
- Clase: una única clase.
- Monto del Programa: Hasta por un máximo de colocación de US\$ 1,000.00 millones (Quinientos Millones y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América).
- Valor Nominal: el valor nominal de los CP – FIBRA PRIME es de US\$ 9.723173413 (Nueve y 72317343/100 dólares).
- Vigencia 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 preoperativos; 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.

### Análisis financiero de Administradora Prime S.A.

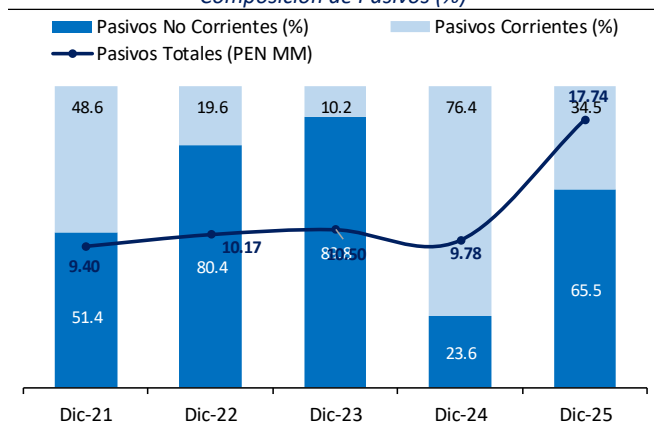
Administradora Prime S.A. (APSA) muestra una evolución favorable en su estructura financiera durante los últimos ejercicios. Al cierre del periodo, los Activo se situaron en PEN 26.96 millones, reflejando un incremento del 64.2% comparación al cierre anterior (dic-24: PEN 16.42 millones). En cuanto a su estructura, los activos muestran una orientación hacia el corto plazo, cuya representación fue del 63.9% del total (dic-24: 35.3%) destacando el efectivo y equivalentes (cuentas corrientes y fondos restringidos), cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, específicamente por facturas emitidas y no emitidas por cobrar y préstamos otorgados a inversionistas, esto permite una gestión de liquidez operativa. Mientras que el 36.1% 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 en menor medida por activos diferidos.



Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM

En cuanto a la estructura de pasivos, al cierre del periodo estos se situaron en PEN 17.74 millones, mostrando un crecimiento relativo del 81.4% respecto al cierre del periodo anterior (PEN 9.78 millones). En los últimos periodos, la composición de los pasivos muestra un comportamiento variable; por el lado de los pasivos corrientes, estos representaron el 34.5% (dic-24: 76.4%) enfocadas principalmente en cuentas por pagar (facturas provisionadas tanto en MN como ME). El 65.5% restante corresponde a pasivos no corrientes, conformado por obligaciones financieras de largo plazo con Scotiabank, asimismo se registra préstamos con accionistas. La moneda de dichas obligaciones es en dólares.

Composición de Pasivos (%)

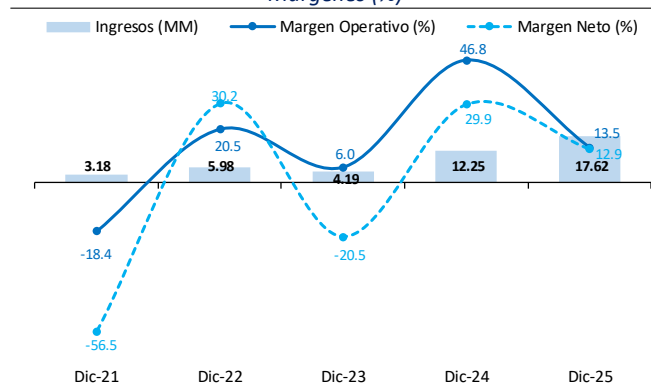


Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM

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 periodo, los ingresos alcanzaron PEN 17.62 millones (jun-24: PEN 6.36 millones), considerando las políticas de inversión y desinversión del FIBRA PRIME a lo largo del periodo. El resultado operativo fue de PEN 2.38 millones, con un margen operativo del 13.5%, tras deducir mayores gastos de operación y administración. El resultado neto ascendió a PEN 2.26 millones, siendo menor a lo obtenido al corte interanual anterior (dic-24: PEN 3.67 millones) a raíz de los resultados operativos, a pesar de mejores resultados por ingresos por dividendos, así como una diferencia de cambio a favor.

Los indicadores de rentabilidad reflejan resultados positivos. El ROA (Retorno sobre Activos) al cierre se ubicó en 8.4%, y el ROE (Retorno sobre Patrimonio) en 24.6%, 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.

Márgenes (%)



Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM

### Análisis Financiero del FIBRA PRIME

#### Nivel de Activos

Durante los últimos periodos, el FIBRA PRIME sigue mostrando 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 del periodo 2025, el total de activos ascendió a PEN 1,126.02 millones, lo que representa un crecimiento del 46.3% en comparación a lo registrado al cierre del periodo anterior (dic-24: PEN 769.81 millones).

En cuanto a su composición, el 23.7% corresponde a activos corrientes, mientras que el 76.3% está conformado por su parte no corriente compuesto en su totalidad por inversiones inmobiliarias. Esta variación refleja tanto la constitución actual de portafolio, revalorización de los activos existentes y venta de inmuebles, efectivo disponible lo cual garantiza el poder cumplir con sus obligaciones de corto plazo.

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 un fuerte incremento al situarse en PEN 253.94 millones (Dic-24: PEN 25.05 millones). Esta variación del efectivo se enfoca principalmente por las actividades de financiamiento, específicamente por los préstamos recibidos los cuales se canalizan en obligaciones financieras, pago de dividendos (y sus provisiones), así como la captación de certificados, mitigado en parte por el pago de préstamos, intereses y gastos asociados y la distribución de dividendos. En menor medida influye positivamente las actividades de inversión, en positivo por la venta de inmuebles mientras que las actividades por operación muestran una reducción a causa del incremento del pago a proveedores a pesar del aumento en la cobranza de alquileres.

Por otro lado, las cuentas por cobrar comerciales registran un aumento en comparación al cierre anterior (+PEN 4.02 millones) bajo concepto de alquileres devengados, mientras que la cuenta de Otros Activos también registra un incremento (+PEN 4.17 millones) bajo el concepto de IGV por acreditar asociado a la compra del Edificio Tempus.

Composición Inversiones Financieras (PEN Millones)

Inversiones Financieras	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Dic-25
Farmacias Peruanas	80.77	78.92	80.93	72.56
Edificio El Virrey	65.85	72.81	76.14	78.52
Inmueble Logístico Alese	43.94	43.68	45.10	39.88
Almacenes Santa Clara	29.25	29.45	30.35	27.76
Centro Logístico Prime	22.66	21.49	21.86	19.16
Hotel BTH	25.36	17.08	13.98	0.00
Oficinas Regal	18.26	18.63	19.21	19.57
Edificio Conquistadores	18.01	16.86	17.17	15.21
Edificio Schreiber	17.10	16.78	16.95	14.54
Edificio Garcilazo	12.57	12.26	12.55	11.22
Oficinas Jirón de la Unión	12.27	13.19	13.09	13.56
Tiendas Mass	10.54	10.11	10.04	4.37
Cocinas Ocultas Cloud Kitchen	7.35	7.30	7.59	6.26
Maxihorro Huacho	7.24	7.25	7.26	7.48
Edificio Italia	0.00	0.00	28.56	26.06
Edificio Sudamericana	0.00	0.00	47.54	42.34
Edificio Grimaldo	0.00	0.00	64.86	59.93
Edificio Encarnación	0.00	0.00	45.92	41.57
Edificio San Demetrio	0.00	0.00	17.81	15.81
Edificio BVL	0.00	0.00	17.06	15.11
Edificio Manhattan-Acuña	0.00	0.00	82.44	84.03
Edificio Chinchón	0.00	0.00	46.75	42.11
Edificio Fénix-Encarnación	0.00	0.00	16.61	14.84
Edificio Abaco	0.00	0.00	0.00	58.23
Edificio San Sebastián	0.00	0.00	0.00	40.64
Edificio Tempus	0.00	0.00	0.00	26.36
Edificio Internacional	0.00	0.00	0.00	25.37
Edificio Wilson	0.00	0.00	0.00	18.22
Edificio JDA	0.00	0.00	0.00	9.91
Edificio Corte superior	0.00	0.00	0.00	8.22
Otros	0.01	0.22	0.04	0.07
<b>Total inversiones Inmobiliarias</b>	<b>371.17</b>	<b>366.04</b>	<b>739.81</b>	<b>858.93</b>

Fuente: FIBRA PRIME/Elaboración: JCR LATAM

Durante el periodo 2025, cuarto trimestre, en coordinación con el comité técnico, se presentaron los siguientes acontecimientos que afectaron a los inmuebles:

- Adquisición del edificio "Abaco", al cierre del periodo se tiene una tasa de ocupación del 100%.
- Adquisición del Edificio "Internacional", al cierre del periodo se tiene una tasa de ocupación del 100%.
- Adquisición del Edificio "Juan de Arona" (JDA), al cierre del periodo se tiene una tasa de ocupación del 100%.
- Adquisición del Edificio "Wilson", al cierre del periodo se tiene una tasa de ocupación del 100%.
- Adquisición del Edificio "Corte Superior", al cierre del periodo se tiene una tasa de ocupación del 100%.
- Adquisición del Edificio "TEMPU", al cierre del periodo se tiene una tasa de ocupación del 92%.
- adquisición del Edificio "San Sebastián", al cierre del periodo se tiene una tasa de ocupación del 100%.

Como parte de la parte de la estrategia de desinversión elaborada por el FIBRA PRIME, durante el periodo 2025, se realizó la venta del inmueble "BTH Tacna" y 03 inmuebles de "Tiendas Mass".

En lo que va del periodo 2026, se realizaron las adquisiciones de nuevos inmuebles: Jirón Ica, Banchile, Huachipa y

Ferrosalt, cabe resaltar que estos dos últimos son complejos logísticos, los cuales ya cuentan con niveles de ocupación.

#### Nivel de Pasivos y fuentes de fondeo

El nivel de pasivos de FIBRA PRIME mantiene una trayectoria ascendente, en línea con la expansión de sus operaciones y nivel de inversiones. A cierre del periodo, los pasivos totales ascendieron a PEN 275.44 millones, mostrando un incremento del 3.5% en comparación al cierre del periodo anterior (dic-24: PEN 266.25 millones), impulsados principalmente por las obligaciones financieras de largo plazo, que sumaron PEN 196.99 millones. Estos préstamos, denominados en dólares y con vencimiento en 2030, se destinaron al financiamiento de adquisiciones inmobiliarias; se procedió con la cancelación de otros préstamos al cierre del periodo (02 préstamos con Scotiabank). Forma parte de los pasivos financieros los Pasivos por compra de inversiones inmobiliarias por un importe de PEN 67.85 millones, teniendo en cuenta las condiciones contractuales que fluctúan entre 1 año a 5 años.

En menor medida se encuentran las Cuentas por Pagar Comerciales (PEN 3.95 millones), Otras cuentas por pagar (PEN 5.59 millones) e ingresos diferidos (PEN 1.04 millones). En cuanto a la composición, el Pasivo corriente representó el 8.3% del total de pasivos mientras que el 91.7% lo conforma la parte no corriente, como consecuente de nuevos préstamos elaborados a largo plazo, cancelación de la parte corriente y pasivos por compra de inversiones estipuladas a largo plazo.

Por su parte, el patrimonio registró un incremento, alcanzando un importe de PEN 853.58 millones (dic-24: PEN 503.56 millones), sustentado principalmente por un crecimiento significativo en los certificados de participación como resultado de la quinta colocación realizada a fines del periodo. El valor total de CP emitidos fue de PEN 1,331.59 millones (dic-24: PEN 648.08 millones), se registra mayores primas de emisión en negativo y un incremento significativo de ajustes por pérdida en colocaciones (-PEN 279.30 millones). El incremento en certificados de participación refleja una estrategia de expansión mediante emisión de capital. Sin embargo, el aumento en la pérdida de colocación indica que parte de estas emisiones se realizaron por debajo del valor contable del patrimonio, lo cual genera un efecto de dilución contable en el capital del FIBRA PRIME. En cuanto a los resultados acumulados, también se observa mayores pérdidas por resultados acumulados (-PEN 81.83 millones) como resultado de los cambios en los valores razonables de inversiones.

Al cierre del periodo, se distribuyeron dividendos por un importe de PEN 37.57 millones, comprendida por pago del periodo 2024 por un total de PEN 10.55 millones y netamente del periodo 2025 por PEN 27.02 millones.

Respecto a las fuentes de fondeo, la estructura está compuesta principalmente por los valores de certificados de participación descontando por las primas de emisión y

pérdida de colocación (83.0%) y obligaciones financieras (17.5%). En el caso de estas últimas, como se mencionó anteriormente, se celebraron nuevos contratos de préstamos tanto con IFC como con Scotiabank, el primero para la adquisición de inmuebles poniendo activos como garantía hipotecaria mientras que el segundo para refinanciar el préstamo Clube deal, estas tendrán vencimiento al 2030. Los otros préstamos, “bridge” y de “corto plazo” celebrados con Scotiabank fueron cancelados en su totalidad.

En cuanto a la estructura de capital, los indicadores de apalancamiento muestran una tendencia favorable. El ratio de pasivo a patrimonio se situó en 0.32x veces (0.53x a dic-24), mientras que el ratio de obligaciones financieras respecto a los activos totales también descendió a 0.17x, siguiendo la tendencia decreciente de los últimos periodos (0.24x a dic-24, 0.38x a dic-23).

### Nivel de ingresos y resultado neto

FIBRA PRIME sigue mostrando un crecimiento sostenido en sus ingresos operativos durante los últimos periodos. Al cierre del periodo 2025, estos ingresos alcanzaron un importe de PEN 57.35 millones, representando un incremento del 24.2% respecto al cierre anterior (dic-24: PEN 46.17 millones). Este crecimiento se explica por la ampliación del portafolio inmobiliario a 37 inmuebles ubicados en zonas estratégicas, fortaleciendo la generación de rentas. Las principales fuentes de ingresos fueron: Farmacias Peruanas (11.6%), El Virrey CC (11.3%), Manhattan-Acuña (9.7%), Grimaldo (9.0%) y Encarnación (9.8%). Asimismo, se considera mencionar la venta de bienes inmuebles: Hotel BTH Tacna (registrando ingresos hasta marzo) por un importe de PEN 9.47 millones y 03 inmuebles de Tiendas Mass por PEN 4.58 millones.

Cabe destacar que, de los 07 inmuebles adquiridos, 05 empezaron a generar ingresos a partir de diciembre, los 02 inmuebles restantes son los Edificios Juan de Arona (JDH) y Wilson, ambas oficinas. El inmueble Jirón de la Unión (Belén) no registra ingresos durante el gran parte del periodo, sin embargo, durante el IV trimestre se concretó un nuevo contrato de alquiler mediante adendas celebradas.

El crecimiento en la base de activos generadores de renta también conllevó un aumento de costos operativos asociados, particularmente en costos de alquiler (mantenimiento de instalaciones), los cuales ascendieron a PEN 7.53 millones (dic-24: PEN 6.66 millones). Asimismo, los gastos administrativos (PEN 18.03 millones) registraron un incremento, impulsados por mayores servicios prestados por terceros conformado principalmente por pérdida por enajenación de inmuebles (venta por un valor menor al que estaban registrados contablemente).

Es importante mencionar el registro de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias por un importe de -PEN 60.00 millones, resultado de la valorización en dólares y las variaciones que tuvo el tipo de cambio a lo largo del

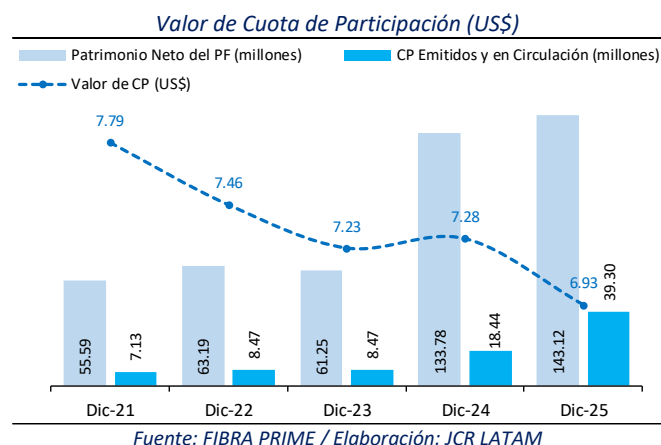
periodo (tendencia a la baja), el valor registrado en libro resulta ser menor. Es de mencionar que dicha cuenta no genera flujos de efectivo, sin embargo afecta los registros contables, al mostrar una pérdida a nivel operativo de PEN 28.21 millones (utilidad operativa de PEN 41.80 millones al cierre de dic-24).

Por el lado financiero, se registró un incremento en los gastos financieros producto de las obligaciones contractuales que mantiene FIBRA PRIME. Los ingresos por diferencia cambiaria (PEN 24.78 millones) derivadas de la conversión contable (resultado de mantener saldos en moneda extranjera) mostraron un gran aumento logrando reducir en parte las pérdidas obtenidas. En base a lo mencionado, el resultado neto se situó en pérdida por PEN 17.27 millones, mostrando una notable diferencia en comparación al cierre del periodo anterior (dic-24: PEN 28.42 millones).

El margen NOI (Net Operating Income) se ubicó en 87%, valor similar obtenido al cierre del periodo anterior por un importe de PEN 49.94 millones. Considerando el valor de los activos, el Cap Rate se sitúa en 5.8%, mostrando un crecimiento respecto al cierre anterior (dic-24: 5.3%) 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 continua de los certificados de participación. Al cierre del periodo, el valor cuota se situó en US\$ 6.93 (US\$ 7.28 a dic-24). El Patrimonio Neto de FIBRA PRIME 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\$ 143.12 millones. Respecto a los Certificados, al cierre del periodo 2025, se crearon un total de 39,302,852; como resultado de las colocaciones realizadas.



Considerando la información disponible en la Bolsa de Valores de Lima (BVL), al cierre de diciembre arroja un valor de mercado de dichos certificados de US\$ 6.48 (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 que abarcaron el año 2025 ascendió a US\$ 0.55, considerando el importe distribuido el cual abarca tanto las UND como los excesos de caja presentados a lo largo del periodo considerando los Certificados de Participación y los importes distribuidos. Por lo cual, el dividend yield correspondiente al ejercicio 2025 fue de 8.5%, superior al cierre del periodo anterior (dic-24: 8.2%) y mostrando un comportamiento creciente durante los últimos periodos, en línea con los mejores resultados operativos obtenidos por FIBRA PRIME (mayores ingresos por alquileres, reducción de vacancia, portafolio diversificado).

#### Expectativas para el periodo 2026

FIBRA PRIME prevé una etapa de consolidación operativa enfocada en la estabilización del portafolio, así como una política de inversiones y ventas de inmuebles que se consideren oportunos y analizando el mercado. Durante el I trimestre, se realizaron adquisiciones de nuevos inmuebles, enfocados tanto al sector logístico como de oficinas, así como la desinversión mediante la venta del inmueble Unión.

Las proyecciones estiman el aumento de los activos bajo gestión (AUM) siendo el sector de oficinas el brazo que impulse los ingresos por alquileres (US\$ 25.7 millones) en base al incremento de inmuebles y regularizaciones contractuales, el ABL también proyecta un incremento cuyo efecto se vería en una reducción de la tasa de vacancia hasta un 1.2% optimizando la gestión del portafolio, esto trae como resultado un incremento en alquileres, traducido en un mayor NOI, un mayor margen EBITDA y por ende en un mayor cap. rate, considerando la evolución en el valor de los activos. El flujo distribuido también evidenciaría un incremento reflejando una mayor distribución por CP

Asimismo, se tiene previsto una sexta colocación de certificados de participación hasta por un máximo de US\$ 75.00 millones. Se aprobó la recompra de 300,000 certificados con el objetivo de incentivar la bursatilidad de los CP en el mercado secundario.

### CLARACIÓN DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO

JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Empresas Clasificadoras de Riesgo, aprobado por Resolución SMV N 032-2015 – SMV / 01, así como en el Reglamento para la clasificación de Empresas del Sistema Financiero y de Empresas del Sistema de Seguros, Resolución SBS N 18400-2010, acordó mediante sesión de Comité de Clasificación de Riesgo del 29 de mayo del 2026 *realizar el upgrade* y modificación de la perspectiva a la clasificación de Certificados de Participación del Fideicomiso de Titulización para Inversiones en Renta de Bienes Raíces – FIBRA PRIME.

	Clasificación	Perspectiva
<b>Certificados de Participación</b>	Af+	Estable

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.

Anexos

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	Dic-25
Efectivo y Equivalente de Efectivo	12.21	10.35	5.86	25.05	253.94
Cuentas por Cobrar Comerciales	3.73	7.46	2.98	2.90	6.92
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>17.06</b>	<b>19.59</b>	<b>9.74</b>	<b>30.00</b>	<b>267.09</b>
Inversiones inmobiliarias	328.57	371.17	366.04	739.81	858.93
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>328.57</b>	<b>371.76</b>	<b>366.61</b>	<b>739.81</b>	<b>858.93</b>
<b>Activo Total</b>	<b>345.63</b>	<b>391.34</b>	<b>376.35</b>	<b>769.81</b>	<b>1,126.02</b>
Cuentas por pagar comerciales	1.19	2.14	1.92	1.94	3.95
Otras cuentas por pagar	18.75	2.95	2.87	4.70	5.59
Pasivo por compra de inversiones inmobiliarias	0.00	0.00	0.00	5.58	12.38
Obligaciones financieras -CP	0.00	0.00	0.00	157.48	0.00
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>20.02</b>	<b>5.08</b>	<b>5.08</b>	<b>169.69</b>	<b>22.97</b>
Obligaciones financieras - LP	93.22	148.27	144.09	23.81	196.99
Pasivo por compra de inversiones inmobiliarias	0.00	0.00	0.00	72.75	55.48
<b>Total pasivo No Corriente</b>	<b>93.22</b>	<b>148.27</b>	<b>144.09</b>	<b>96.56</b>	<b>252.47</b>
<b>Pasivo Total</b>	<b>113.24</b>	<b>153.36</b>	<b>149.17</b>	<b>266.25</b>	<b>275.44</b>
Certificados de participación	237.16	287.76	286.76	648.08	1,331.59
Prima de emisión	-7.41	-8.88	-8.88	-9.09	-11.35
Pérdida de colocación	-2.34	-12.06	-12.06	-106.66	-385.96
Cuentas por cobrar participes	-1.86	-1.86	-1.86	-1.86	-1.86
Resultados Acumulados	6.85	-26.97	-36.77	-26.90	-81.83
<b>Patrimonio total</b>	<b>232.39</b>	<b>237.99</b>	<b>227.18</b>	<b>503.56</b>	<b>850.58</b>
Ingresos	17.35	29.04	29.62	46.17	57.35
Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	-2.62	-2.78	-6.44	-6.66	-7.53
<b>Resultado Bruto</b>	<b>14.74</b>	<b>26.26</b>	<b>23.18</b>	<b>39.51</b>	<b>49.82</b>
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	11.18	-39.97	-10.24	11.93	-60.00
Gastos Administrativo	-4.42	-7.39	-6.84	-9.63	-18.03
<b>Resultado Operativo</b>	<b>21.50</b>	<b>-21.10</b>	<b>6.11</b>	<b>41.80</b>	<b>-28.21</b>
Ingreso por venta de activos titulizados	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Costos por venta de activos titulizados	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ingresos Financieros	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Gastos financieros	-2.82	-4.92	-7.31	-10.95	-13.84
Diferencia en cambio, neta	-6.54	4.60	3.75	-2.43	24.78
<b>Resultado Neto</b>	<b>12.14</b>	<b>-21.43</b>	<b>2.55</b>	<b>28.42</b>	<b>-17.27</b>
Número de Certificados de Participación	7,133,142	8,466,788	8,466,788	18,437,148	39,302,852
Distribución por certificado (US\$)	0.29	0.44	0.39	0.41	0.55
Valor cuota del certificado de participación (US\$)	7.79	7.46	7.23	7.28	6.93
Precio al cierre (US\$)	7.80	7.50	6.40	5.00	6.48
Ratio de vacancia %	0.93	0.70	0.80	6.20	3.21
Retorno de Distribuciones %	3.77	5.84	6.16	8.21	8.51

Fuente: Fibra Prime, SMV.

Estados Financieros Auditados: Dic-20 a Dic-25.

Elaboración: JCR LATAM.

Administradora Prime S.A.

Indicadores (En PEN MM)	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Dic-25
Efectivo y equivalentes al efectivo	0.41	0.72	0.23	2.50	3.39
Cuentas por Cobrar	1.06	1.27	1.74	1.12	5.50
Otras cuentas por cobrar	0.38	0.63	0.42	0.69	7.95
Otros activos	0.56	0.29	0.00	0.00	0.00
<b>Activo Corriente</b>	<b>2.41</b>	<b>2.91</b>	<b>2.39</b>	<b>5.80</b>	<b>17.23</b>
Inversiones Financieras	2.22	2.51	2.00	1.84	4.39
Inversiones Financieras - Acciones	-	7.63	7.46	7.09	4.54
<b>Activo No Corriente</b>	<b>3.78</b>	<b>11.44</b>	<b>11.07</b>	<b>10.62</b>	<b>9.74</b>
<b>Activo Total</b>	<b>6.18</b>	<b>14.35</b>	<b>13.46</b>	<b>16.42</b>	<b>26.96</b>
Obligaciones Financieras - Corto Plazo	3.56	0.93	0.32	5.33	0.00
Cuentas por Pagar Comerciales	0.80	0.57	0.63	0.61	4.63
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>4.57</b>	<b>1.76</b>	<b>1.07</b>	<b>7.47</b>	<b>6.12</b>
Obligaciones Financieras - Largo Plazo	4.49	8.42	8.72	1.69	8.76
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>4.83</b>	<b>8.77</b>	<b>9.42</b>	<b>2.31</b>	<b>11.62</b>
<b>Pasivo Total</b>	<b>9.40</b>	<b>10.53</b>	<b>10.50</b>	<b>9.78</b>	<b>17.74</b>
Capital	1.74	6.98	6.98	6.98	6.98
Acciones en Inversión (parte del capital)	0.00	6.04	0.00	0.00	0.00
Resultados Acumulados	-4.96	-3.16	-4.01	-0.35	2.22
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>-3.22</b>	<b>3.83</b>	<b>2.97</b>	<b>6.64</b>	<b>9.20</b>
Ingresos	3.18	5.98	4.19	12.25	17.62
Gastos de Administración	-3.64	-4.73	-3.57	-6.06	-10.31
Utilidad Operativa	-0.59	1.22	0.25	5.73	2.38
Diferencia de Cambio	-0.43	0.21	0.16	-0.13	0.37
Cargas Financieras	-0.78	-1.23	-1.09	0.00	-0.70
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>-1.79</b>	<b>1.81</b>	<b>-0.86</b>	<b>3.67</b>	<b>2.26</b>

Fuente: Administradora Prime S.A.

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

Estados Financieros No Auditados: Dic-25.

Elaboración: JCR LATAM.

*Principales Características de la Quinta colocación de Certificados de Participación*

Detalles Generales	
Moneda	Dólares
Monto autorizado	Hasta US\$ 200.00 millones
Tipo de oferta	Oferta Pública
Entidad Estructuradora	Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. y con Scotiabank Perú S.A.A. como co-estructuradores.
Agente colocador	Scotia Sociedad Agente de Bolsa S.A.
Valor Nominal	USD 9.723173413
Monto Captado	USD 119,357,833.00
Certificados de Participación Adjudicados	20,757,884
Precio de Colocación de Certificados de Participación	US\$ 5.75
Destino de fondos	Inversiones en Bienes Inmuebles. Pagar los gastos relacionados a la Quinta. otros usos corporativos hasta por un importe de US\$ 16 millones Colocación hasta por un importe de US\$ 15 millones

*Fuente: Fibra Prime, SMV.*