

NOTA DE PRENSA N° 08 - 2026

Modificación de Rating

- **Lima (29 de mayo de 2026):** De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Empresas Clasificadoras de Riesgo, aprobado por Resolución SMV N 032-2015 – SMV / 01, así como en el Reglamento para la clasificación de Empresas del Sistema Financiero y de Empresas del Sistema de Seguros, Resolución SBS N 18400-2010, JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A, acordó mediante sesión de Comité de Clasificación de Riesgo del 29 de mayo de 2026 *modificar* la categoría de “Af” a “Af+” y modifica la perspectiva “Positiva” a “Estable” a los Certificados de Participación 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, la “FIBRA PRIME”).

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.

Rating	Actual*	Anterior**
Certificados de Participación	Af+	Af
Perspectiva	Estable	Positiva

*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.

Definición de la Clasificación actual:

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.”

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

- **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 m², 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 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%¹ (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,

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

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 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.

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.