FIBRA PRIME

Reporte de Resultados 3T26



C. Log. LPA. ACTIVO FIBRAPRIME

FIBRA PRIME ANUNCIA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2026

Ciudad de Lima, Perú – 30 de octubre del 2026 – FIBRA Prime (BVL: FIBPRIME) ("FIBRA Prime" o "la Compañía"), el primer Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces en el Perú, enfocado en el arrendamiento de inmuebles principalmente en los segmentos oficinas, comercial, logístico e industrial, conjuntamente con Grupo Coril Sociedad Titulizadora, anuncia el día de hoy los resultados del tercer trimestre ("3T26") y de los nueve meses ("9M26") del periodo terminado al 30 de septiembre de 2026. Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF", o "IFRS" por su acrónimo en inglés) y están expresadas en millones de dólares de los Estados Unidos de América ("Dólares" o "US$"), salvo que se indique lo contrario.

Comentarios del Gerente General

El tercer trimestre de 2026 cerró con el hito más importante de nuestra historia: la adquisición de Parque Logístico Lima Sur (Lima Sur). Con esta operación, FIBRA Prime da un salto de escala y fortalece su presencia logística, manteniendo la disciplina con la que hemos venido creciendo.

A fines de septiembre, tras la aprobación por parte del Instituto de Defensa de la Competencia y Protección de la Propiedad Intelectual (INDECOPI), cerramos la adquisición de Lima Sur por US$145 millones. El activo suma 122,534 m², está 100% ocupado y tiene contratos corporativos de largo plazo, que aportan predictibilidad a los flujos. Al cierre de la transacción, la Compañía pagó US$85 millones con financiamiento puente de Scotiabank Perú y BCI Perú. Los US$60 millones restantes se pagarán sin intereses en dos cuotas a los 12 y 24 meses. Como el cierre ocurrió al final del trimestre, su aporte pleno se reflejará desde el 4T26.

En paralelo, avanza la Sexta Colocación, con una oferta pública por hasta US$69.3 millones. El plazo para recibir órdenes se amplió hasta el 30 de octubre; la adjudicación está prevista para el 2 de noviembre y la liquidación, hasta el 4 de noviembre. La colocación financiará inversiones inmobiliarias y usos corporativos. Junto con el préstamo bancario de mediano plazo previsto para noviembre, contribuirá a sustituir el financiamiento puente y fortalecer la estructura de capital. Al cierre de esta carta, la oferta sigue abierta; informaremos el resultado una vez concluida.

En el mercado secundario, la frecuencia de negociación se mantuvo en 100%. Al 30 de septiembre, la base de titulares de certificados llegó a 2,229, frente a 1,861 al cierre del 2T26.

En el ámbito operativo, al cierre del 3T26, los activos bajo gestión alcanzaron US$400.1 millones, un incremento de 112.1% respecto al 3T25 y por encima de los US$274.7 millones del 2T26. El portafolio reúne 39 inmuebles, 350,606 m² de Área Bruta Rentable (ABR), 301 contratos y una ocupación de 95.9%. El segmento logístico representa 65% del área arrendable y 45% del valor de los activos. Nuestro foco es ocupar los espacios disponibles, principalmente en oficinas, y atender de cerca a nuestros arrendatarios.

En cuanto a nuestro desempeño financiero, los ingresos por rentas sumaron US$5.19 millones, un incremento de 22.1% respecto al 3T25, impulsados por los nuevos inmuebles y la ocupación de áreas vacantes en los inmuebles Italia, Belén y Manhattan-Acuña. El Ingreso Neto Operativo (NOI) fue US$4.47 millones, con margen de 86.1%; el EBITDA alcanzó US$3.21 millones, con margen de 61.8%. Este último refleja la concentración temporal de gastos administrativos, comisiones por nuevos arrendamientos y asesorías de mercado de capitales y legales. La Utilidad Neta Distribuible (UND) del trimestre fue de US$5.82 millones, frente a US$1.80 millones en el 3T25. En octubre anunciamos un adelanto a cuenta de la distribución del 3T26 por US$4.04 millones, equivalente a US$0.0997 por certificado, que se pagó el 29 de octubre.

Con relación a nuestros esfuerzos en materia de sostenibilidad, Lima Sur se incorpora con estándares de construcción sostenible certificada con EDGE y EDGE Advanced, lo que nos permitirá cerrar el 2026 con casi el 40% de inmuebles certificados.

Cerramos el año con una plataforma de mayor escala y una hoja de ruta clara: seguir avanzando hacia activos de calidad institucional y segmentos de alto crecimiento, apoyados en una estructura de capital más amplia y ordenada. Para lograrlo, las prioridades de los próximos meses son tres: completar la Sexta Colocación y reemplazar el préstamo puente por financiamiento de mediano plazo, previstos para noviembre; integrar Lima Sur para que su aporte se refleje en nuestros resultados; y ocupar los espacios vacantes de nuestros edificios de oficinas.

Creemos que el mercado inmobiliario institucional del Perú tiene todavía un largo camino por recorrer, y que FIBRA Prime está bien posicionada para contribuir a su desarrollo: ofrecer a inversionistas locales e internacionales una vía transparente para participar en activos que generan renta y retornos sostenibles en el tiempo. Agradezco a nuestros inversionistas por su confianza, y a nuestros arrendatarios, colaboradores y aliados por hacer posible esta etapa. Seguiremos trabajando con disciplina y transparencia.

Ignacio Mariátegui

Gerente General de FIBRA Prime

Relación con Inversionistas:

EN LIMA
Jorge Ramos
Director de Mercados de Capitales
y Relación con Inversionistas
jorgeramos@fibraprime.pe

EN NUEVA YORK
Rafael Borja
RB IR Consultant
rafael@rb-irconsultant.com

1. Hechos Destacados del 3T26



350,606 m^2

Área Bruta Arrendable compuesta de **39 inmuebles** con una tasa de ocupación de **95.9%.**



US$5.19m

Ingresos por rentas se incrementaron 22.1%, comparado con el 3T25



US$4.47m

NOI representa un margen de **86.1%** sobre ingresos.



US$3.21m

EBITDA, representa un margen de **61.8%** sobre ingresos.

INDICADORES FINANCIEROS	3T26	3T25	Variación
Activos Administrados (AUM) (US$ millones)	400.1	188.6	112.1%
Área Bruta Rentable (ABR) (m2)	350,606	227,319	54.2%
Número total de inmuebles	39	30	30.0%
Tasa de ocupación (%)	95.9%	96.6%	-0.7%
Número de contratos de arrendamiento	301	223	35.0%

INDICADORES FINANCIEROS	3T26	3T25	Variación
Ingresos por rentas de alquiler	5.19	4.25	22.1%
Ingreso Neto Operativo (NOI)	4.47	3.73	19.8%
Margen NOI	86.1%	87.8%	-1.9%
EBITDA	3.21	2.82	13.8%
Margen EBITDA	61.8%	66.4%	-6.8%
Utilidad Neta Distribuible (UND) (1)	5.82	1.80	223.1%

Nota: Todas las cifras operativas y financieras han sido redondeadas a millones (al segundo decimal). Las variaciones calculadas corresponden a las cifras completas (sin redondeo a millones).

1.1. Eventos Relevantes:

- El 14 de Julio de 2026 se publicó el Hecho de Importancia mediante el cual se anunció una distribución correspondiente al mes de Mayo por US$610,453 por la Utilidad Neta Distribuible y un excedente de caja de US$1'200,000 producto de la desinversión realizada en el activo Centro Logístico Centro.

- El 14 de Agosto de 2026 se publicó el Hecho de Importancia mediante el cual se anunció una distribución correspondiente al mes de Junio por US$929,127 por la Utilidad Neta Distribuible y un excedente de caja de US$746,406 producto de la desinversión realizada en el activo Centro Logístico Centro.

- El 28 de setiembre, el Comité Técnico de FIBRA Prime aprobó la adquisición del Parque Logístico Lima Sur y la firma de las Escrituras Públicas de compraventa por US$145 millones, pagaderos en tres cuotas: US$85 millones a la firma, y US$30 millones a los 12 y a los 24 meses. Es la inversión más importante en la historia de FIBRA Prime, por su monto, por el posicionamiento que nos da en el mercado logístico y por su aporte a la diversificación de la cartera. El pago inicial se financió con un préstamo puente de Scotiabank Perú y BCI Perú. Prevemos reemplazarlo en noviembre con un préstamo bancario de mediano plazo, y completar en las mismas semanas la liquidación de la Sexta Colocación, cuyos fondos fortalecerán nuestra estructura de capital y respaldarán nuestro plan de inversiones.

- La Utilidad Neta Distribuible (UND) del tercer trimestre alcanzó los US$ 5.82m (1)

(1) Corresponde al 100% de la UND del periodo, la cual se tomará como base para distribuir como máximo el 90% de dicho monto; con excepción de la distribución acumulada trimestral correspondiente al último trimestre del año, donde se incluirá la distribución de los remanentes no distribuidos de los periodos anteriores. Para el caso de la UND correspondiente al 3T26 se debe considerar que es una cifra preliminar, la misma que deberá ser aprobada por el Comité Técnico para formalizar el respectivo anuncio de distribución.

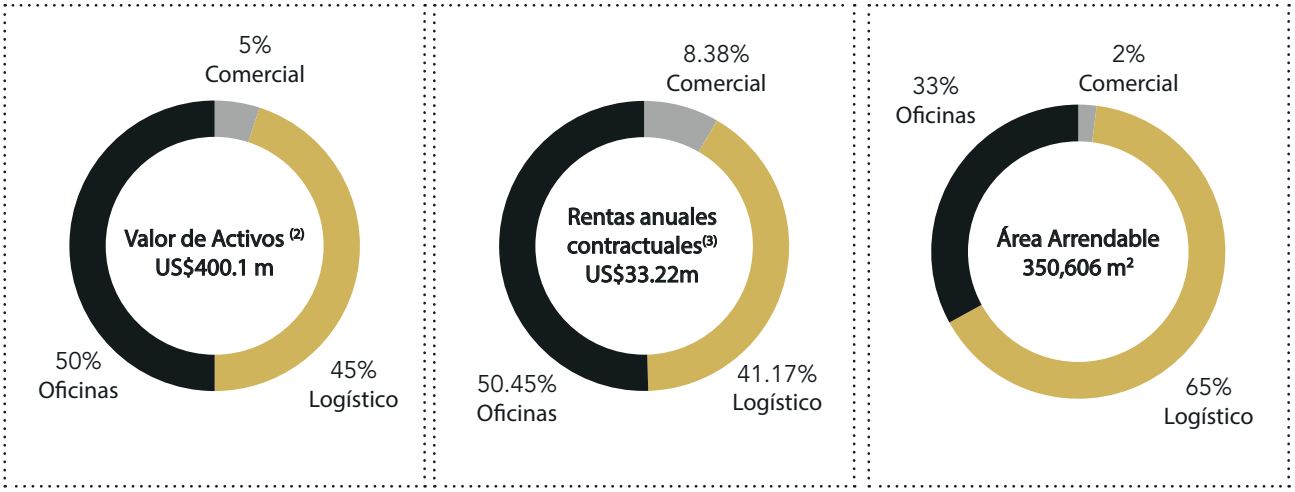
DESEMPEÑO OPERATIVO
3T26

2.1. Principales Indicadores del Portafolio 3T26

A continuación, se presenta, a modo referencial, indicadores del Portafolio Acumulado, correspondiente a los activos inmobiliarios adquiridos con las adjudicaciones de las emisiones de certificados de participación realizadas dentro de procesos de Colocación (con Oferta Pública) o por aporte de inmuebles, así como del financiamiento bancario recibido.

Al cierre del 3T26

301	US$37.1 m	75%	95.9%
Contratos de arrendamiento	Rentas anuales estabilizadas (1)	Ingresos en dólares	Ocupación



27 Edificios de oficinas



6 Activos logísticos



6 Inmuebles comerciales



(1) Monto corresponde a las rentas del portafolio en un año completo estabilizado (2) Para todos los casos corresponde al valor de adquisición y el valor de las implementaciones en CAPEX a la fecha de cierre del periodo. (3) Corresponde a la renta anualizada en base a los contratos vigentes al cierre del periodo reportado, el cual se encuentra en proceso de actualización y aprobación.

2.2. Principales Indicadores por Clase de Activo

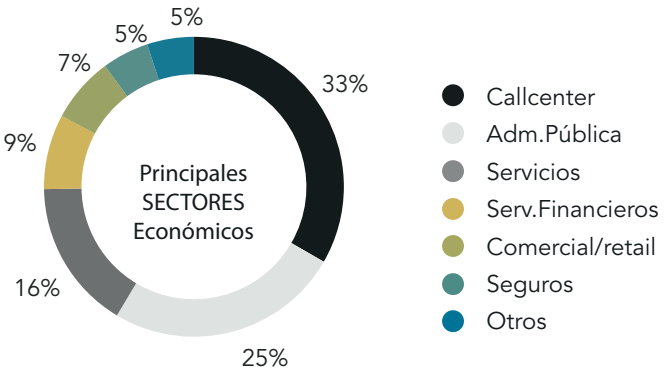


Datos generales

27	Edificios de Oficinas
137	Contratos de Alquiler
63%	Ingresos en Dólares
89%	Ocupación
1-3	Plazo promedio años

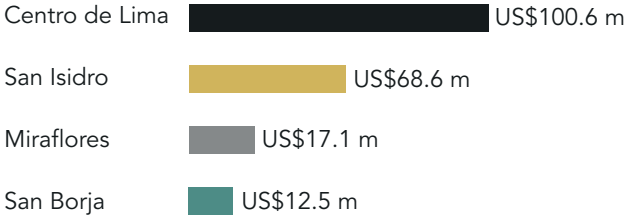
Principales Sectores económicos

Distribución en base a ingresos por rentas



Nuestros Inquilinos

AUM por Distrito



(1) Corresponde a la renta anualizada en base a los contratos vigentes al cierre del 3T26. (2) El resultado se obtiene dividiendo las rentas anuales sobre el valor de activos del portafolio de oficinas.

2.2. Principales Indicadores por Clase de Activo



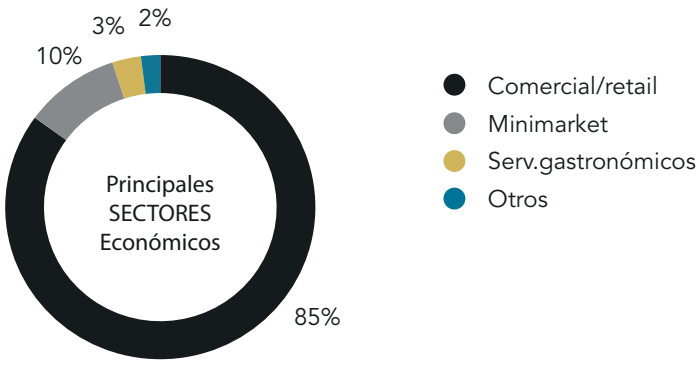
6,518 m²	US$19.6 m	US$2.79 m	14.2%
Área arrendable	Valor de Activos	Rentas Anuales Contractuales(1)	Rentas(2) vs Valor de Activo

Datos generales

6	Activos Comerciales
143	Contratos de Alquiler
8	Locales puerta a calle
91%	Ocupación
1-2	Plazo promedio años

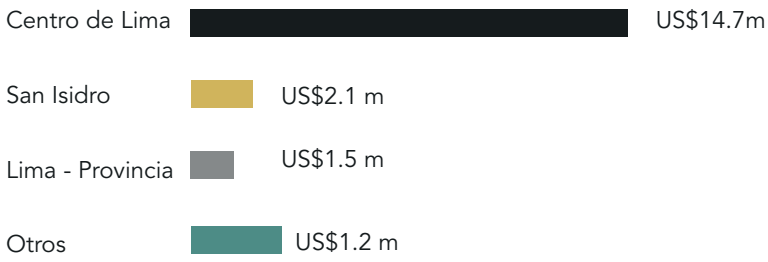
Principales Sectores económicos

Distribución en base a ingresos por rentas



Nuestros Inquilinos

AUM por Distrito



(1) Corresponde a la renta anualizada en base a los contratos vigentes al cierre del 3T26. (2) El resultado se obtiene dividiendo las rentas anuales sobre el valor de activos del portafolio comercial.

2.2. Principales Indicadores por Clase de Activo

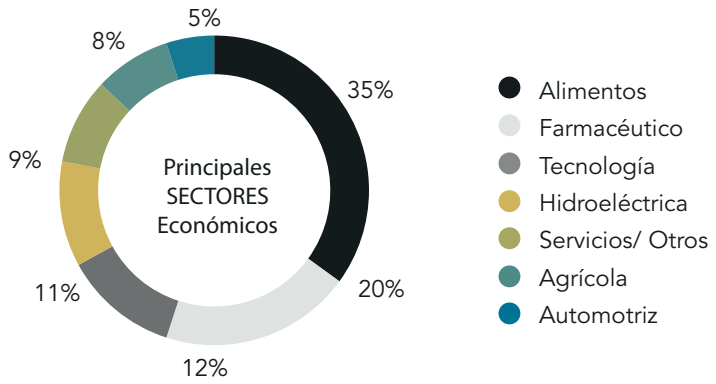


Datos generales

6	Activos Logísticos
21	Contratos de Alquiler
100%	Ingresos en dólares
99%	Ocupación
1-7	Plazo promedio años

Principales Sectores económicos

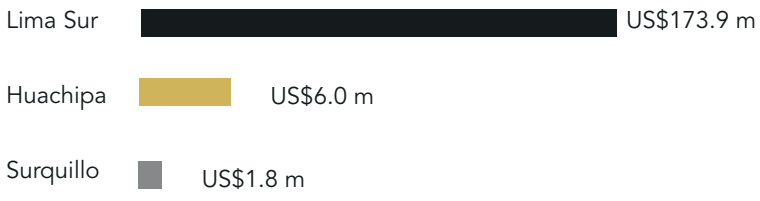
Distribución en base a ingresos por rentas



Nuestros Inquilinos

Farmacias Peruanas · Almacenes Santa Clara · Grupo Alese · Natura · Avon · Alicorp

AUM por Distrito



(1) Corresponde a la renta anualizada en base a los contratos vigentes al cierre del 3T26, no incluye renta de ABR potencial en Planta Ferrosalt, en proceso de ejecución.
(2) El resultado se obtiene dividiendo las rentas anuales sobre el valor de activos del portafolio logístico.

DESEMPEÑO FINANCIERO 3T26

3.1. Indicadores Financieros 3T26

Expresado en Millones de Dólares Americanos

Principales Indicadores

INDICADORES FINANCIEROS	3T26	3T25	Variación
Rentas por Alquiler	5.19	4.25	22.1%
Impuesto Predial	(0.13)	(0.16)	-18.8%
Gastos Property Management	(0.59)	(0.36)	63.9%
Ingreso Neto Operativo (NOI)	4.47	3.73	19.8%
Margen NOI	86%	88%	-1.9%
Gasto de Gestión	(0.66)	(0.56)	17.9%
Gastos de Administración	(0.60)	(0.35)	71.4%
EBITDA	3.21	2.82	13.8%
Margen EBITDA	62%	66%	-6.8%
Gasto Financiero	(1.24)	(0.94)	32.3%

Nota: Todas las cifras operativas y financieras han sido redondeadas a millones (al segundo decimal). Las variaciones calculadas corresponden a las cifras completas (sin redondeo a millones).

Indicadores por Tipo de Activo (Rentas)

	Comparativo Trimestral				
	3T26	%	3T25	%	VAR%
Logístico	0.63	12.1%	1.12	26.4%	-44.0%
Comercial	0.59	11.3%	0.66	15.5%	-10.6%
Oficinas	3.97	76.6%	2.47	58.2%	60.6%
Total	**5.19**	**100.0%**	**4.25**	**100.0%**	**22.0%**

Indicadores por Tipo de Activo (Rentas)

	Comparativo Acumulado				
	9M26	%	9M25	%	VAR%
Logístico	2.38	14.5%	3.46	27.1%	-31.4%
Comercial	1.76	10.7%	1.96	15.3%	-10.4%
Oficinas	12.24	74.8%	7.37	57.6%	66%
Total	**16.37**	**100.0%**	**12.80**	**100.0%**	**27.9%**

Nota: Todas las cifras operativas y financieras han sido redondeadas a millones (al segundo decimal). Las variaciones calculadas corresponden a las cifras completas (sin redondeo a millones).

3.2. Resultados

Expresado en Milllones de Dólares Americanos

	3T26	3T25	VAR%	9M26	9M25	VAR%
Ingresos por Rentas	**5.19**	**4.25**	**22.1%**	**16.37**	**12.80**	**27.9%**
Impuesto Predial	(0.13)	(0.16)	-18.8%	(0.57)	(0.37)	54.1%
Gastos Property Management	(0.59)	(0.36)	63.9%	(1.71)	(1.31)	30.5%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**4.47**	**3.73**	**19.8%**	**14.09**	**11.12**	**26.7%**
Margen NOI	86%	88%	-1.9%	86%	87%	-0.9%
Gastos de Gestión	(0.66)	(0.56)	17.9%	(2.09)	(1.67)	25.1%
Gastos de Administración	(0.60)	(0.35)	71.4%	(1.61)	(0.84)	91.7%
EBITDA	**3.21**	**2.82**	**13.8%**	**10.39**	**8.61**	**20.7%**
Margen EBITDA	62%	66%	-6.8%	63%	67%	-5.6%
Gasto Financiero	(1.24)	(0.94)	32.3%	(3.11)	(2.91)	6.9%
Utilidad Neta Distribuible*	**5.82**	**1.80**	**223.1%**	**10.96**	**5.18**	**111.7%**
Utilidad Neta Distribuible/ Alquileres	112%	42%	164.6%	67%	40%	65.5%

Nota: Todas las cifras operativas y financieras han sido redondeadas a millones (al segundo decimal). Las variaciones calculadas corresponden a las cifras completas (sin redondeo a millones).

(*) El monto determinado como Utilidad Neta Distribuible (UND) corresponde a un cálculo regulatorio determinado en el marco legal de FIBRAs, el cual considera las partidas del Estado de Resultados que representen un flujo real; por lo tanto, aunque en muchos casos pueda ser similar, el monto no corresponde a sustraer el "gasto financiero" del EBITDA, sino que existen otras partidas que influyen en el monto final. Adicionalmente, el monto corresponde al 100% de la UND del periodo, la cual se tomará como base para distribuir los adelantos a cuenta; siendo que los anuncio de distribución intermedios siempre serían menor a la cifra reflejada en este cuadro. Para el caso de la UND correspondiente al 3T26 se debe considerar que es una cifra preliminar, la misma que deberá ser aprobada por el Comité Técnico para formalizar el respectivo anuncio de distribución.

1. Los ingresos por rentas de alquiler en el 3T26 representaron un incremento del 22.1% respecto al 3T25 debido a los nuevos alquileres de los 9 inmuebles adquiridos entre Dic-25 y 3T25; así como las absorciones de área vacante en los Edificios Italia, Belen y Manhattan-Acuña.

2. El Margen NOI en el 3T26 representó un 86% de las rentas de alquiler facturadas en el periodo, considerando la vacancia transitoria del Edificio Chinchón, así como el mayor recupero de reembolsos de gastos por las absorciones de área vacante en los Edificios Italia, Belen, Manhattan-Acuña.

3. El Margen EBITDA en el 3T26 representó un 62% de las rentas de alquiler facturadas en el periodo, debido a las mismas razones de absorción de vacancia del punto anterior, además de la absorción temporal de gastos administrativos, comisiones por nuevos alquileres, y asesorías legales y de mercado de capitales.

4. El Gasto financiero en el 3T26 representó un incremento del 32.3% respecto al 3T25 debido al incremento de la deuda financiera con bancos IFC/SBP en Dic-25, así como el devengo completo de las comisiones de estructuración de deudas antiguas que se precancelaron.

3.3. Estructura de Capital

	A SEP 26	A DIC 25	Var %
Inversiones inmobiliarias ($ millones)	460	255	80.0%
Activo Total ($ millones)	522	335	55.8%
Deuda Financiera ($ millones)	143	59	143.9%
Pasivos Financieros ($ millones)	220	78	181%
Patrimonio ($ millones)	293	253	15.6%
Endeudamiento (deuda financiera) (%)	27.3%	17.5%	56.6%
Endeudamiento (pasivo financiera) (%)	42.1%	23.3%	80.4%

Los pasivos financieros incluyen todas las deudas estructurales tanto del sistema financiero como a terceros no financieros. Por otro lado, la deuda financiera corresponde a (1) Financiamiento bilateral IFC, (2) Financiamiento bilateral Scotiabank (SBP) y BCI.

1. Las inversiones inmobiliarias en el 3T26 representaron un incremento del 80.0% respecto a diciembre 2025 debido a (1) los 9 inmuebles adquiridos entre Dic-25 y 3T25, (2) el inmueble C. Log. LPA adquirido en Set-26, y (3) al valor razonable de mercado de los inmuebles registrado en abril de 2026.

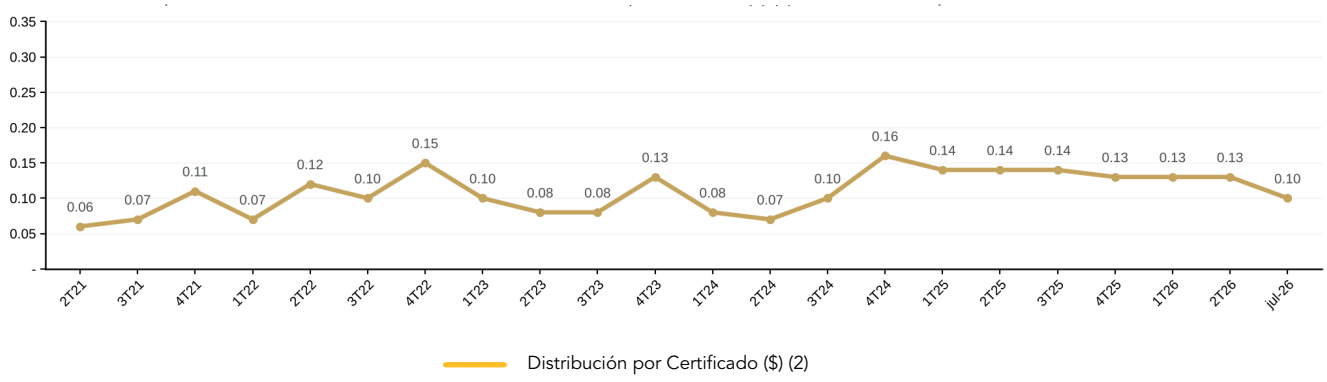
2. La deuda financiera en el 3T26 representó un incremento del 143.9% respecto a diciembre del 2025 debido al nuevo financiamiento puente otorgado por los bancos Scotiabank y BCI para la compra del inmueble C. Log. LPA adquirido en Set-26; y con un efecto contrario debido a la variación del tipo de cambio en los periodos comparados.

3. El Patrimonio en el 3T26 representó un incremento del 15.6% respecto a diciembre 2025 debido a: (1) los resultados contables positivos del 3T26, (2) incremento de capital por la adquisición del inmueble "C. Log. Huachipa" mediante aporte, (3) al valor razonable de mercado de los inmuebles registrado en Abr-26; mientras que en menor medida disminuyó parcialmente por los excedentes de caja pagado por los periodos Diciembre 2025, Ene-Jun 2026.

3.4. Distribuciones Históricas

Periodo	Importe distribuido ($)	CPs en circulación	Distribución por CPs ($)	Precio al cierre ($)
1T24	994,416	8,466,788	0.08	5.95
2T24	1,150,713	16,715,385	0.07	6.12
3T24	1,701,908	18,437,148	0.10	5.09
4T24	2,895,032	18,437,148	0.16	5.00
1T25	2,616,438	18,437,148	0.14	5.70
2T25	2,551,089	18,437,148	0.14	5.45
3T25	2,551,889	18,437,148	0.14	5.45
4T25	3,900,060	40,458,067	0.13	6.48
1T26	5,457,089	40,513,710	0.13	6.59
2T26	5,318,719	40,513,710	0.13	6.81
JUL-26	4,039,351	40,513,710	0.10	6.75

- Corresponde a la UND periódica por certificado emitido a la fecha de registro de cada anuncio de distribución. En las distribuciones del primer, segundo y tercer trimestre de cada año, las distribuciones efectuadas se limitan al 90% de la UND periódica. Las distribuciones del primer trimestre de cada año, recogen el saldo no distribuido de los trimestres anteriores, así como el 100% de la UND de dicho periodo.
- A fin de mitigar dilución por posterior emisión de nuevos certificados de la sexta oferta pública, se adelantó a cuenta una parte de la distribución correspondiente al 3T26, anunciada el 02.10.26.
- A partir de 2026 se realizan distribuciones con periodicidad mensual, a cuenta de las distribuciones trimestrales. Se trata de una política interna aprobada por el Comité Técnico, sin que esto signifique un mandato interno y/o normativo; siendo que al tratarse de una política podría, o no, variar en el horizonte del desarrollo de las operaciones.
- La distribución del primer trimestre 2024, incluye tanto UND, como excedente de caja; este último concepto no siempre será distribuido de forma recurrente, como se ve reflejado en el periodo anterior. Así mismo, en el primer, segundo, tercer trimestre, Octubre 2025, y Ene-Feb 26, se incluye tanto UND, como excedente de caja producto de: (i) la venta de los inmuebles "Hotel Tacna", "Tiendas Mass" y "Centro Logístico Centro", "Centro Logístico Chorrillos", y (ii) el crédito fiscal producto de las nuevas adquisiciones y del Capex.



ESTADOS FINANCIEROS 3T26

A continuación, se presenta un resumen de la información financiera respecto de las operaciones de inversión y alquileres de los activos inmobiliarios al cierre del tercer trimestre del año 2026, en base a los resultados de los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2026.

Estados Financieros Intermedios del tercer trimestre de 2026 (3T26)

Bases de los Estados Financieros del tercer trimestre del Ejercicio 2026 (3T26)

A continuación, se presenta un resumen de la información financiera respecto de los activos que integran el portafolio del FIBRA Prime al cierre del 30 de septiembre de 2026, los mismos que presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera y contable del FIBRA Prime a dicha fecha en línea con los mejores y más altos estándares de aplicación financiera; sin perjuicio de los tratamientos y formas tributarias en cuanto a adiciones y deducciones de ganancias, pérdidas o gastos atribuibles a los inversionistas, aplicados a la distribución de dividendos bajo los criterios exigidos por SUNAT y respaldados por nuestro asesor tributario Ernst & Young Consultores Sociedad Civil de R.L.

Los Estados Financieros del FIBRA Prime fueron preparados conforme a políticas contables, las cuales cumplen con las Normas Contables que comprende el Plan de Cuentas e Información Financiera de los Patrimonios de Propósito Exclusivo establecido por la SMV y las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por la Dirección de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

4.1.Estado de Situación Financiera al 30 de Septiembre de 2026 (Soles)

GRUPO CORIL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.
PATRIMONIO EN FIDEICOMISO -D.LEG. N°861, TITULO XI-FIDEICOMISO DE TITULIZACION PARA INVERSION EN RENTA DE BIENES RAICES-FIBRA-PRIME
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de Setiembre del año 2026 y 31 de Diciembre del año 2025
(En Miles de Soles)

ACTIVO	Notas	Al 30 de Setiembre 2026	Al 31 de Diciembre 2025
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y bancos	3	87,389	253,938
Valores negociables			
Cuentas por cobrar	4	126,001	6,924
Activos en titulización, neto			
Gastos pagados por anticipado		0	6,226
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**213,390**	**267,088**
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos en titulización, neto	5	1,578,247	858,932
Inversiones en Valores			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**1,578,247**	**858,932**
TOTAL ACTIVO		**1,791,637**	**1,126,020**
CUENTAS DE ORDEN			
Registro de valores y bienes entregados en garantía			
Valores y bienes entregados en custodia			
Registro de garantías recibidas			
Créditos a favor no utilizados			
TOTAL CUENTAS DE ORDEN		-	-

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas	Al 30 de Setiembre 2026	Al 31 de Diciembre 2025
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Sobregiros y pagarés bancarios			
Cuentas por pagar	6	1,071	3,951
Parte corriente de obligaciones por titulización			12,385
Otras cuentas por pagar	7	410,361	5,595
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**411,432**	**21,931**
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones por titulización	6 y 8	376,085	252,470
Ganancias diferidas	9	295	1,040
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		**376,380**	**253,510**
TOTAL PASIVO		**787,812**	**275,441**
Contingencias			
PATRIMONIO NETO			
Titulo de participación	10	950,028	932,413
Aportes adicionales			
Titulos cp de perdida por colocacion			
Resultados acumulados	11	53,797	(81,834)
Resultados del ejercicio		-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO		**1,003,825**	**850,579**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		**1,791,637**	**1,126,020**
CUENTAS DE ORDEN			
Control de valores y bienes entregados en garantía			
Control de valores y bienes entregados en custodia			
Responsabilidad de garantías recibidas			
Control de créditos a favor no utilizados			
TOTAL CUENTAS DE ORDEN		-	-

Carlos Pacheco Caycho
Gerente General

CPC Lourdes Araujo C.
Matricula N° 47832

Notas de aclaración:

- Al cierre de Setiembre de 2026, las cuentas del efectivo y equivalente de efectivo están conformadas por las diferentes cuentas del FIBRA Prime, las cuales tienen funciones específicas de recepción de fondos, pago de inversiones, desembolso de financiamientos, recaudación y pagos de la operación.

- Al cierre de Setiembre de 2026, se registra impuestos por pagar / cobrar que corresponde únicamente al atribuido por IGV (Impuesto General a las Ventas), debido a que el FIBRA Prime no grava con el impuesto a la renta de tercera categoría, sino que cada inversionista grava de acuerdo con su condición tributaria.

- Al cierre de Setiembre de 2026, las cuentas del activo no corriente corresponden a los activos en inversión, los cuales se componen por (i) valor razonable de mercado determinado por el valorizador oficial para aquellos inmuebles que se encuentran en el portafolio desde periodos anteriores; (ii) el valor pagado por los inmuebles adquiridos, así como impuestos de las adquisiciones y gastos exclusivamente necesarios para la generación de las adquisiciones e (iii) implementaciones de obra.

- El patrimonio al cierre de Setiembre de 2026 incluye el ajuste contable correspondiente a la distribución de excedente de caja correspondiente al ejercicio 2021, el mismo que fue aprobado por el Comité Técnico haciendo uso de las facultades delegadas por la Asamblea General el 02 de Diciembre de 2021. Pero no incluye el ajuste contable correspondiente a la diferencia entre la "Utilidad Neta Distribuible" y la "Utilidad Neta Contable" del ejercicio 2023, 2024, ni 2025, los mismos se encuentra pendiente de aprobación por el Comité Técnico haciendo uso de las facultades establecidas en el Acto Constitutivo.

4.2.Estado de Resultados al 30 de Septiembre de 2026 (Soles)

GRUPO CORIL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.
PATRIMONIO EN FIDEICOMISO -D.LEG. N°861, TITULO XI-FIDEICOMISO DE TITULIZACION PARA INVERSION EN RENTA DE BIENES RAICES-FIBRA-PRIME
ESTADO DE RESULTADOS
Por los periodos terminados al 30 de Setiembre del año 2026 y 2025
(En Miles de Soles)

		Por el Periodo específico		Por el Periodo acumulado	
	Notas	Del 1 de Julio al 30 de Setiembre de 2026	Del 1 de Julio al 30 de Setiembre de 2025	Del 1 de Enero al 30 de Setiembre de 2026	Del 1 de Enero al 30 de Setiembre de 2025
INGRESOS OPERACIONALES					
Intereses ganados					
Alquileres ganados		17,814	14,299	56,195	43,038
Venta de activos en titulizados		83,260	4,569	97,114	14,276
Otros ingresos operacionales		-	847	165,554	2,493
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		**101,074**	19,715	**318,863**	**59,807**
COSTOS OPERACIONALES					
Costo de servicio		(3,495)	(2,583)	(10,690)	(8,171)
Intereses de obligaciones emitidas por titulización					
Costo neto de venta de activos titulizados		(76,693)	(5,508)	(97,085)	(19,621)
Otros costos operacionales		(6,784)	-	-	-
TOTAL COSTOS OPERACIONALES		**(86,972)**	**(8,091)**	**(107,775)**	**(27,792)**
RESULTADO OPERACIONAL		**14,102**	**11,624**	**211,088**	**32,015**
OTROS INGRESOS (GASTOS)					
Ingresos financieros			1,640		8,637
Gastos financieros		(4,852)		(11,693)	-
Venta de valores					
Costo neto de venta de valores					
Otros ingresos (gastos)		(4,341)	(3,082)	(13,572)	(8,781)
Resultado por exposición a la inflación					
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		**4,909**	**10,182**	**185,823**	**31,871**
Impuesto a la renta					
RESULTADO ANTES DE PARTIDAS EXTRAORDINARIAS		**4,909**	**10,182**	**185,823**	**31,871**
Ingresos extraordinarios					
Gastos extraordinarios					
RESULTADO DEL EJERCICIO		**4,909**	**10,182**	**185,823**	**31,871**

Carlos Pacheco Caycho
Gerente General

CPC Lourdes Araujo C.
Matricula N° 47832

Notas de aclaración:

- Los ingresos incluyen partidas conceptuales que representan un flujo real de la operación, tales como "Rentas de Alquileres" y "reembolsos de gastos de operación de los inmuebles"; así como otras partidas con efectos solo a nivel contable pero no de flujo, tales como "cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias", a menos que en el periodo de reporte se ejecute la desinversión de un inmueble, en tal caso el concepto se convertiría en un flujo real.
- Los costos y gastos administrativos corresponden a los incurrido para la correcta explotación de los inmuebles y los requerido para la administración del fideicomiso del vehículo, respectivamente.
- No se incluye una cuenta de depreciación y/o amortización de los activos fijos debido a que dichos activos corresponden a propiedades en inversión, valor que será actualizado, consignando en los estados financieros anuales auditados, la ganancia/pérdida originada por el valor razonable de los activos, con relación a sus costos y gastos de adquisición.

ANEXOS
3T26

5.1. Hechos de Importancia

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada, aprobado mediante Resolución SMV N° 005-2014-SMV/01 (el "Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada"), se cumplió con informar al mercado los principales actos realizados en la administración del Patrimonio Fideicometido, conforme al siguiente detalle:

a) 14 de julio de 2026: HDI FIBRA PRIME. El Comité Técnico acordó: 1) aprobar el pago a cuenta de las Distribuciones a favor de los titulares de CPS correspondiente al mes de mayo de 2026, 2.) aprobar la distribución del excedente de caja acumulado de mayo, entre otro. www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20FIBRA%20DISTRIBUCION%20MAYO.pdf

b) 15 de julio de 2026: HDI FIBRA PRIME Comunica informe final de calificación de riesgos, con estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025, al primer programa de emisión de certificados de participación de FIBRA Prime. www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/informe%20final.pdf

c) 21 de julio de 2026: HDI FIBRA PRIME. Se comunica los resultados de la Única Rueda de Proceso de Suscripción Preferente. www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20RESULTADOS%20SEIS%20COLOCACION.pdf

d) 31 de julio de 2026: HDI FIBRA PRIME. se comunica el Acuerdo del Comité Técnico de aprobar EEFF a junio 2026 y aprobar el informe trimestral del segundo trimestre de 2026. www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/EEFF%20JUNIO.pdf

e) 11 de agosto de 2026: HDI FIBRA PRIME. Comunica presentación llevada a cabo hoy por Fibra Prime en un webinar vía plataforma virtual, sobre las actividades y resultados del FIBRA Prime al cierre del segundo trimestre del 2026. www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/hdi%20webinar%20fibra.pdf

f) 12 de agosto de 2026: HDI FIBRA PRIME. Comunica roadshow para sexta colocación de certificados de participación del FIBRA Prime. www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/presentacion%20roadshow%20seis%20colocacion.pdf

g) 14 de agosto de 2026: HDI FIBRA PRIME. El Comité Técnico acordó: 1) aprobar el pago a cuenta de las Distribuciones a favor de los titulares de CPS correspondiente al mes de junio de 2026, 2.) aprobar la distribución del excedente de caja acumulado de mayo, entre otro. www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20UND%20y%20Excedente%20-Junio%20doseis.pdf

h) 07 de septiembre de 2026: HDI FIBRA PRIME; Informa acuerdo del Comité Técnico en el cual se aprobó, Aprobar la obtención de un préstamo puente y un préstamo a mediano plazo, la constitución de garantías y una convocatoria a asamblea general de fideicomisarios, entre otros. www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20-%20SBP%20y%20BCI.pdf

i) 10 de septiembre de 2026: HDI FIBRA PRIME. Convocatoria de Asamblea General Ordinaria no Presencial Fibra Prime. www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/CartaT00002_2_20260910171927.pdf

j) 11 de septiembre de 2026: HDI Fibra Prime - Se comunica que mediante Resolución SMV, se ha dispuesto el registro de la 3ra Actualización del Tercer Prospecto Marco del 1er Programa y del Prospecto Informativo Complementario correspondiente a la 6ta Colocación. www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/PROSPECTO%20COMPLEMENTARIO%20VF.pdf

k) 15 de septiembre de 2026: HDI FIBRA PRIME. El Comité Técnico acordó: 1) aprobar aspectos relativos a los valores a ser emitidos por oferta dirigida al publico en general y 2) el aviso de oferta para la oferta dirigida al publico en general para la sexta colocacion. www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20Aviso%20de%20Oferta%20seis.pdf

l) 16 de septiembre de 2026: HDI Fibra PRIME - Se publica la presentación que será expuesta en la Asamblea General Extraordinaria no presencial de Titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime en 1ra Convocatoria el 17/09/2026. www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/PPT%20ASAMBLEA%20FIBRA.pdf

m) 17 de septiembre de 2026 (a): HDI FIBRA PRIME; Informa acuerdo del Comité Técnico en el cual se aprobó, Aprobar la venta del inmueble inscrito en la Partida Electrónica No. 49058261 del RPI de Lima, entre otros. www.smv.-gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20VENTA%20LUCHETTI.pdf

n) 17 de septiembre de 2026 (b): Se llevo a cabo, en primera convocatoria, la Asamblea General Ordinario No Presencial de Fibra Prima el 17.09.2026. www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/PPT%20ASAMBLEA%20FIBRA.pdf

o) 17 de septiembre de 2026 (c): Se llevo a cabo, en primera convocatoria, la Asamblea General Ordinario No Presencial de Fibra Prima el 17.09.2026. www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/ANEXO%20ACTA%20ASAMBLEA%20-FIBRA.pdf

p) 18 de septiembre de 2026: HDI Fibra PRIME - Comunica la suscripción de la minuta referente a la desinversión vía Venta del Inmueble Chorrillos inscrito en la Partida Electrónica No. 49058261 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20FIRMA%20CV%20LUCHETTI.pdf

q) 28 de septiembre de 2026 (a): HDI FIBRA PRIME: El día de hoy, 28 de septiembre de 2026, se ha suscrito la EEPP del Contrato de Compraventa y documentos complementarios para la adquisición de los inmuebles del "Parque Logístico Lima Sur". www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20FIRMA%20EEPP%20LPA.pdf

r) 28 de septiembre de 2026 (b): HDI FIBRA PRIME. Comunica rectificación al aviso de oferta para la sexta colocación. www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20Rectifica%20Aviso%20de%20Oferta.pdf

5.2. Actos realizados con relación a los Activos que integran el Patrimonio Fideicometido

A continuación, se describen los principales hitos relacionados con la ejecución y monitoreo de los Contratos de Compraventa y Arrendamiento:

Con relación a la operación de adquisición del bien inmueble denominado Parque Logístico Lima Sur

28.09.2026: Firma de escritura pública de compraventa de bien inmueble denominado "Parque Logístico Lima Sur – LPA", ubicado en el distrito de Lurín, Lima. Lima.

Con relación a la operación de venta del bien inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 49058261 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima

18.09.2026: Firma de contrato de compraventa del bien inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 49058261 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, ubicado en el distrito de Chorrillos, Lima, Lima.

Con relación a la operación del Edificio Abaco

03.08.2026: Firma de segunda adenda al Contrato de Arrendamiento con Frontline Logistic Perú S.A.C., estableciéndose la posición de Arrendador del FIBRA Prime, la extensión del plazo y renta mensual por la oficina N° 501-B y tres (3) estacionamientos que forman parte del edificio "Abaco".

Con relación a la operación del Edificio Chinchón

13.08.2026: Firma de Contrato de Arrendamiento con J y S Servicios Generales S.A.C., por el plazo de un (1) año y dos (2) meses, por las oficinas 1001°, 1002°, 1101°, 1102° y tres (3) estacionamientos, que forman parte del edificio "Chinchón".

13.08.2026: Firma de Contrato de Arrendamiento con J y S Servicios Generales S.A.C., por el plazo de un (1) año y dos (2) meses, por las oficinas 1201°, 1202°, 1301°, 1302° y tres (3) estacionamientos, que forman parte del edificio "Chinchón".

Con relación a la operación del Edificio Garcilaso

03.08.2026: Firma de cuarta adenda al Contrato de Arrendamiento con Clínica Internacional S.A., por la que se consolidan los arrendamientos celebrados con el Arrendatario en un único instrumento contractual; asimismo, se establece la modificación del plazo y renta mensual por las oficinas 201°, 301° 401°, 501°; así como de la terraza y terraza sin techado (piso 2), que forman parte del edificio "Garcilaso".

Con relación a la operación del Edificio JDA 798

31.08.2026: Firma de Contrato de Arrendamiento con Nexxo Servicios Comerciales S.A.C., por el plazo de tres (3) años, por la oficina 201°, área técnica (piso 2); así como, las bodegas 5°, 6°, 10° y siete (7) estacionamientos, que forman parte del edificio "JDA 798".

27.08.2026: Firma de Contrato de Arrendamiento con Centro de Alto Rendimiento Comercial S.A.C., por el plazo de seis (6) años y cuatro (4) meses, por la oficina 1101°, que forma parte del edificio "JDA 798".

Con relación a la operación del Edificio JDA N° 883

19.08.2026: Firma de tercera adenda al Contrato de Arrendamiento con Impulsa 365 S.A.C., estableciéndose la incorporación de los estacionamientos 27° y 28° que forman parte del edificio "JDA N° 883".

Con relación a la operación del Edificio Tempus

04.09.2026: Firma de tercera adenda al Contrato de Arrendamiento con Corpag Services Perú S.R.L., estableciéndose la posición de Arrendador del FIBRA Prime, la extensión del plazo y renta mensual de la oficina 601-C° y tres (3) estacionamientos que forman parte del edificio "Tempus".

05.08.2026: Firma de Contrato de Arrendamiento con Nemisur S.A.C., por el plazo de un (1) año, por la oficina 101°, que forma parte del edificio "Tempus".

17.07.2026: Firma de segunda adenda al Contrato de Arrendamiento con Geodrill S.A.C., estableciéndose la posición de Arrendador del FIBRA Prime, la extensión del plazo y renta mensual de la oficina 601-B° y dos (2) estacionamientos que forman parte del edificio "Tempus".

Con relación a la operación del Edificio Internacional

28.08.2026: Firma de segunda adenda al Contrato de Arrendamiento con Caja Municipal de Crédito Popular de Lima S.A., por la sección 746, 750 y 752 que forma parte del edificio "Internacional".

Con relación a la operación del Edificio Italia

20.08.2026: Firma de quinta adenda al Contrato de Arrendamiento con Software Enterprise Services S.A.C., estableciéndose la extensión del plazo de arrendamiento de la oficina 205° y una nueva renta mensual.

20.07.2026: Firma de primera adenda al Contrato de Arrendamiento con Inka Cambios Perú S.A.C., estableciéndose que los inmuebles materia del contrato serían las oficinas 511° y 512°, en reemplazo de las oficinas 506° y 507°, por el plazo de un (1) año.

Con relación a la operación del Edificio Schreiber

07.07.2026: Firma de Contrato de Arrendamiento con Constructora Quimera S.A.C., por el plazo de tres (3) años, por el Piso N° 3 y tres (3) estacionamientos que forman parte del edificio "Schreiber".

Con relación a la operación del Edificio Acuña

30.07.2026: Firma del Contrato N° 084-2026-MML-OGA con La Municipalidad Metropolitana de Lima, por el plazo de doscientos veintitrés (223) días calendarios, por las oficinas correspondientes al piso 3°del edificio "Acuña".

Con relación a la operación del Edificio Manhattan

07.09.2026: Firma de adenda N° 008 al Contrato N° 0070-2022-RE/CD con el Ministerio de Relaciones Exteriores, estableciéndose la extensión del plazo y renta mensual por las oficinas 201°, 208°, 209°, 409°, 410° y 508° que forman parte del edificio "Manhattan".

13.08.2026: Firma de adenda N° 003 al Contrato N° 0003-2024-RE/CD con el Ministerio de Relaciones Exteriores, estableciéndose la prórroga del plazo de arrendamiento de la oficina 408° que forma parte del edificio "Manhattan".

15.07.2026: Firma de segunda adenda al Contrato de Arrendamiento con CrediScotia Financiera S.A., por el cambio de su denominación social a Santander Consumer Bank S.A., como nuevo arrendatario del Local Comercial que forma parte del edificio "Manhattan".

15.07.2026: Firma de segunda adenda al Contrato de Arrendamiento con CrediScotia Financiera S.A., por el cambio de su denominación social a Santander Consumer Bank S.A., como nuevo arrendatario de las oficinas 204°, 205° y 206° que forman parte del edificio "Manhattan".

5.3. Inversiones en Activos Inmobiliarios al 30 de Septiembre de 2026

Centro Comercial El Virrey de Santa Fe

a) Centro comercial con ubicación estratégica, a solo una cuadra de la Plaza de Armas de Lima y junto a la Catedral.

b) Se encuentra en una zona de alta afluencia peatonal debido a su valor histórico, empresarial y turístico. En las calles aledañas se concentran diversos comercios, edificios de oficinas e instituciones públicas y privadas.

c) Actualmente, el inmueble alberga empresas y emprendedores dedicados a la venta y alquiler de productos y servicios relacionados con bodas, quinceañeros, calzado, joyería y otros rubros afines.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Centro de Lima
Tipo de Activo	Comercial
Valor de Adquisición	$ 14,700,456
Inversión en Mejoras	$ 300,000
Área Construida	6,246.89 m²
Área Bruta Rentable (ABR)	2,688.65 m²
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	90%
Número de Arrendatarios (actual)	115 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas El Virrey de Santa Fe

a) Las oficinas se ubican en una esquina estratégica donde convergen los jirones Lampa y Huallaga, ofreciendo una excelente visibilidad y accesibilidad. Desde ambas vías se aprecia una vista directa hacia la Catedral de Lima, uno de los principales hitos arquitectónicos y turísticos del Centro Histórico.

b) La propiedad se localiza en una zona privilegiada del Centro Histórico de Lima, caracterizada por su alto dinamismo comercial e institucional. En su entorno inmediato se encuentran numerosos establecimientos comerciales, entidades financieras, oficinas corporativas y organismos públicos, lo que potencia su atractivo como ubicación de oficinas.

c) Actualmente, el inmueble cuenta con ocupación total. Aproximadamente el 60% del Área Bruta Rentable (ABR) está arrendado al Fondo Metropolitano de Inversiones (INVERMET), mientras que el 40% restante corresponde al Ministerio de Economía y Finanzas, lo que garantiza estabilidad y solvencia en los contratos de arrendamiento.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Centro de Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	$ 4,900,000
Inversión en Mejoras	$ 700,000
Área Construida	4,878.97 m²
Área Bruta Rentable (ABR)	4,293.51 m²
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas Schreiber Business Tower

a) El edificio de oficinas se encuentra estratégicamente ubicado en el corazón del centro financiero de San Isidro, uno de los principales núcleos empresariales y financieros de Lima, caracterizado por la concentración de importantes entidades bancarias, empresas nacionales e internacionales. Su privilegiada ubicación, accesibilidad y proximidad a los principales ejes viales de la ciudad, sumadas a su diseño arquitectónico contemporáneo, fortalecen su posicionamiento dentro del mercado de oficinas corporativas.

b) El inmueble cuenta con 10 pisos y se emplaza en esquina, con dos frentes que favorecen el ingreso de iluminación natural, proporcionan una destacada visibilidad y contribuyen a la funcionalidad de sus espacios. Dispone de un Área Bruta Rentable (ABR) de 2,331 m², distribuida en ocho pisos de oficinas, así como de 46 estacionamientos.

c) Asimismo, ofrece infraestructura moderna y diversas áreas comunes diseñadas para brindar comodidad y funcionalidad a sus ocupantes. Entre sus principales instalaciones destacan un hall de ingreso, sala de espera, hall de ascensores, dos ascensores y una terraza con área de comedor ubicada en el último piso, que complementa los espacios de trabajo y contribuye al bienestar de los arrendatarios.

1. Características Comerciales	
Ubicación	San Isidro, Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	$ 4'952,000
Área Construida	4,862.97 m²
Área Bruta Rentable (ABR)	2,330.63 m²
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	
Número de Arrendatarios (actual)	100 % 1 inquilino
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Inmueble Comercial y Oficinas (Uso Mixto) Conquistadores

a) El inmueble se encuentra estratégicamente ubicado en la avenida Conquistadores, en el distrito de San Isidro, uno de los sectores más consolidados y reconocidos de Lima por su dinamismo empresarial, comercial y financiero.
b) La zona se caracteriza por la presencia de entidades financieras, empresas de diversos sectores económicos, establecimientos comerciales y una amplia oferta gastronómica y de servicios, configurando un entorno favorable para el desarrollo de actividades empresariales y administrativas.
c) Asimismo, destaca por su accesibilidad y conectividad con los principales ejes viales de San Isidro y distritos aledaños, así como por la disponibilidad de diversas alternativas de transporte. Estas condiciones facilitan el desplazamiento de colaboradores, clientes y visitantes, y constituyen atributos relevantes para la competitividad y valorización comercial del inmueble.

1. Características Comerciales	
Ubicación	San Isidro
Tipo de Activo	Comercial y Oficinas (uso mixto)
Valor de Adquisición	$ 5,658,321
Inversión en Mejoras (por ejecutar)	$ 150,000 (por ejecutar)
Área Construida	3,305.56 m²
Área Bruta Rentable (ABR)	1,588.74 m²
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	8 inquilinos
Adquisición	100% fondos - financiamiento bancario

Inmuebles Comerciales Tiendas Mass
a) Los inmuebles estan ubicados en las siguientes direcciones
- Av. Daniel Alcides Carrión N° 620, San Martin de Porres, Lima.
- Av. Callao N° 515, La Perla, Callao.
- Av. Buenos Aires N° 1988, Bellavista, Callao.

b) El portafolio está conformado por cuatro locales comerciales ubicados estratégicamente en los distritos de San Martín de Porres, La Perla y Bellavista, en zonas consolidadas que se caracterizan por su actividad comercial, accesibilidad y proximidad a los principales núcleos de consumo.
c) Las propiedades cuentan con ubicaciones que favorecen su exposición comercial y conectividad, beneficiándose del flujo peatonal y vehicular de sus respectivos entornos. Estas características contribuyen a su atractivo para operadores comerciales y fortalecen su potencial de generación de ingresos por arrendamiento.
Uno de los tres locales permanece desocupado y actualmente se encuentra en proceso activo de comercialización.

1. Características Comerciales	
Ubicación	La Perla- San Martín de Porres - Bellavista
Tipo de Activo	Comercial
Valor de Adquisición	$ 1,177,520
Área Construida	817 m²
Área Bruta Rentable (ABR)	637 m²
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2.Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	60%
Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilinos
Adquisición	100% fondos - financiamiento bancario

Inmuebles Logístico Almacenes Santa Clara

a) El inmueble corresponde a una propiedad de uso logístico, destinada exclusivamente a actividades de almacenamiento y distribución de bienes. Está orientada al desarrollo de operaciones logísticas.
b) Se encuentra estratégicamente ubicado en la zona industrial de Villa El Salvador, uno de los principales polos industriales y logísticos de Lima Metropolitana, caracterizado por la presencia de empresas manufactureras, almacenes y centros de distribución.
c) Su localización favorece la conectividad con los principales corredores viales de Lima, facilitando el traslado de mercancías hacia las zonas sur, centro y este de la ciudad, así como su vinculación con el puerto del Callao. Estas condiciones refuerzan su atractivo para operadores industriales y logísticos y contribuyen a su competitividad dentro del mercado inmobiliario especializado.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Villa El Salvador
Tipo de Activo	Industrial-Logístico
Valor de Adquisición	$ 7,050,000
Área Construida	3,793 m²
Área Bruta Rentable (ABR)	24,500 m²
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Inmueble Centro Logístico LPA

a) El inmueble corresponde a un activo logístico de categoría A+, diseñado para el desarrollo de operaciones de almacenamiento y distribución de mercancías, bajo elevados estándares de calidad, funcionalidad y eficiencia operativa. Asimismo, incorpora criterios de sostenibilidad respaldados por certificación, fortaleciendo su posicionamiento dentro del segmento inmobiliario logístico de alta especificación.
b) Se encuentra estratégicamente ubicado en el distrito de Lurín, uno de los principales polos industriales y logísticos de Lima Metropolitana.Su proximidad a la carretera Panamericana Sur le proporciona accesibilidad y conectividad con los principales corredores de transporte y distribución de la capital, facilitando el desplazamiento de mercancías y la articulación con los principales mercados de consumo.
c) Actualmente, el inmueble se encuentra arrendado a empresas de primer nivel, con perfiles corporativos de categoría A+, cuya presencia contribuye a la solidez del perfil de arrendatarios, la estabilidad de los ingresos por arrendamiento y el posicionamiento del activo dentro del mercado inmobiliario logístico de alta gama.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Lurín
Tipo de Activo	Logístico
Valor de Adquisición	$ 145,000,000
Área Construida	122,534 m²
Área Bruta Rentable (ABR)	122,534 m²
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	13 inquilinos
Adquisición	Fondos - 30% de colocación por oferta pública y 70% de financiamiento bancario.

Inmueble logístico - Cloudkitchen

b) El inmueble corresponde a un local comercial especializado en la preparación y despacho de alimentos bajo el modelo de cocina oculta (dark kitchen). Su configuración funcional está orientada a optimizar los procesos de producción, preparación y distribución de alimentos, favoreciendo la eficiencia operativa y la gestión de pedidos.
b) Su ubicación ofrece una adecuada accesibilidad y conectividad con distritos como Miraflores, San Isidro, San Borja y Santiago de Surco, facilitando la cobertura de distintas zonas de demanda y optimizando los tiempos de distribución. Estas condiciones fortalecen su atractivo para operadores gastronómicos especializados en servicios de delivery y consolidan su posicionamiento dentro del segmento inmobiliario destinado a cocinas ocultas.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Surquillo
Tipo de Activo	Logístico
Valor de Adquisición	$ 1'800,000
Área Construida	1,134.08 m^2
Área Bruta Rentable (ABR)	1,034 m^2
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	Fondos - 100% financiamiento bancario

Oficinas – Edificio Empresarial REGAL

a) El edificio se encuentra estratégicamente ubicado en el jirón Camaná, en el Centro Histórico de Lima, dentro de una zona de importante actividad comercial, empresarial e institucional. Su localización favorece la accesibilidad y proximidad a entidades públicas y privadas, instituciones financieras y empresas de diversos sectores económicos, consolidando su atractivo para el desarrollo de actividades administrativas y de servicios.
b) El inmueble cuenta con la categoría de Monumento Histórico, condición que le confiere un significativo valor patrimonial y arquitectónico. Su estructura de acero constituye una de sus principales características constructivas, combinando elementos de valor histórico con espacios destinados al uso empresarial y administrativo.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	$ 4'337,575
Área Construida	5,502 m^2
Área Bruta Rentable (ABR)	5,276 m^2
Nivel de Propiedad	Control al 70%

2.Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	13 inquilinos
Adquisición	Fondos - 67% aporte de inmuebles / 33% financiamiento bancario

Inmueble Logístico Almacenes ALESE

a) El inmueble corresponde a un activo logístico especializado en el almacenamiento, resguardo y distribución de vehículos particulares y comerciales. Su configuración está orientada a facilitar las operaciones de recepción, estacionamiento, custodia y despacho de unidades automotrices, favoreciendo la eficiencia operativa y la gestión de inventarios vehiculares.
b) Se encuentra estratégicamente ubicado en el distrito de Punta Hermosa, al sur de Lima Metropolitana, dentro de una zona de creciente desarrollo industrial y logístico, su ubicación favorece la conectividad con la carretera Panamericana Sur, uno de los principales corredores de transporte de la capital, facilitando el traslado y distribución de vehículos hacia distintos mercados. Estas condiciones, sumadas a la especialización operativa del inmueble, fortalecen su atractivo para empresas del sector automotriz y su posicionamiento dentro del segmento inmobiliario logístico.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Punta Hermosa
Tipo de Activo	Logístico
Valor de Adquisición	$ 12,120,000
Área Construida	50,006 m^2
Área Bruta Rentable (ABR)	50,006 m^2
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2.Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	Fondos - 49% aporte de inmuebles / 51% financiamiento bancario

Inmueble Comercial y Oficinas (Uso Mixto) Garcilaso de La Vega

a) El inmueble se encuentra estratégicamente ubicado en la avenida Inca Garcilaso de la Vega, una de las principales arterias del Cercado de Lima, caracterizada por su elevada actividad comercial, importante flujo peatonal y vehicular, y proximidad a instituciones públicas, entidades financieras y empresas de diversos sectores económicos.
b) Su ubicación privilegiada, en las inmediaciones del centro comercial Real Plaza Centro Cívico y a corta distancia de la Estación Central del Metropolitano, le proporciona una destacada accesibilidad y conectividad con los principales ejes viales de Lima Metropolitana. Estas condiciones favorecen el desarrollo de actividades comerciales, administrativas y de servicios, fortaleciendo su atractivo dentro del mercado inmobiliario.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Comercial y Oficinas (uso mixto)
Valor de Adquisición	$ 3'340,000
Área Construida	2,192.64 m^2
Área Bruta Rentable (ABR)	1,773 m^2
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2.Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	92%
Número de Arrendatarios (actual)	6 inquilinos
Adquisición	100% fondos - financiamiento bancario

Inmueble comercial MAXIAHORRO - HUACHO

a) El inmueble comercial se encuentra estratégicamente ubicado en la ciudad de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, y está destinado principalmente al funcionamiento de un establecimiento de Maxiahorro, operador del sector retail especializado en la comercialización de productos de consumo masivo.
b) Su ubicación sobre una de las principales vías de la ciudad le proporciona una destacada visibilidad y accesibilidad, en un entorno caracterizado por una importante actividad comercial y flujo peatonal y vehicular. Asimismo, su conectividad con la red vial principal facilita el acceso de los consumidores y el desarrollo de las operaciones de abastecimiento y distribución.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Huacho
Tipo de Activo	Comercial
Valor de Adquisición	$ 1'540,000
Área Construida	2,585 m^2
Área Bruta Rentable (ABR)	2,565 m^2
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2.Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilinos
Adquisición	100% fondos - financiamiento bancario

Oficinas – Edificio Empresarial Jirón de La Unión (BELEN)

a) El edificio de oficinas administrativas se encuentra estratégicamente ubicado a una cuadra de la Plaza San Martín, en el corazón del Centro Histórico de Lima, dentro de una zona de significativa relevancia institucional, histórica y cultural. Su ubicación privilegiada le proporciona una adecuada accesibilidad y proximidad a entidades públicas y privadas, instituciones financieras y empresas de diversos sectores económicos.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	$ 3,130,279
Área Construida	3,656 m^2
Área Bruta Rentable (ABR)	3,656 m^2
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	Fondos - 50% aporte de inmuebles / 50% financiamiento bancario

Oficinas – Edificios Históricos Centro de Lima

a) El portafolio está conformado por cinco inmuebles de valor monumental, ubicados estratégicamente en el Centro Histórico de Lima, en las siguientes direcciones: jirón Santa Rosa N° 221, jirón Santa Rosa N° 179-199, jirón Carabaya N° 801-815, jirón Carabaya N° 937-939 y jirón Ocoña N° 154-160.
b) Las propiedades se encuentran en un entorno de significativa relevancia histórica, comercial e institucional, caracterizado por la concentración de entidades públicas y privadas, instituciones financieras y empresas de diversos sectores económicos. Su ubicación favorece la accesibilidad y el desarrollo de actividades administrativas, empresariales y comerciales, mientras que su condición patrimonial les confiere un valor arquitectónico distintivo.
c) En conjunto, los inmuebles comprenden 26,913 m² destinados a oficinas y espacios comerciales, ocupados principalmente por entidades del Estado y empresas especializadas en servicios de atención telefónica (call center), gestión de cobranzas, tercerización de procesos de negocio (BPO) y actividades comerciales complementarias. Esta composición refleja un perfil de ocupación diversificado, orientado principalmente a servicios administrativos, empresariales e institucionales.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	$ 41'940,000.00
Área Construida	26,913 m²
Área Bruta Rentable (ABR)	26,913 m²
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	90%
Número de Arrendatarios (actual)	24 inquilinos
Adquisición	Fondos - 100% aporte de inmuebles

Oficinas - Edificio Grimaldo

a) El edificio de oficinas se encuentra estratégicamente ubicado en la calle Grimaldo del Solar N° 276, en el distrito de Miraflores, una de las zonas empresariales y comerciales más consolidadas de Lima Metropolitana. Su ubicación privilegiada le proporciona una adecuada accesibilidad y conectividad con los principales ejes viales del distrito, así como proximidad a entidades financieras, empresas de diversos sectores económicos y una amplia oferta de servicios complementarios.
b) El inmueble cuenta con 12 pisos de oficinas y 140 estacionamientos, y ha sido objeto de recientes trabajos de remodelación e implementación, orientados a modernizar sus instalaciones, optimizar la funcionalidad de los espacios y ofrecer condiciones adecuadas para el desarrollo de actividades empresariales y administrativas.
c) Actualmente, el edificio registra una ocupación del 100% de su Área Bruta Rentable (ABR).

1. Características Comerciales	
Ubicación	Miraflores
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	$ 17'120,000.00
Área Construida	12,416 m²
Área Bruta Rentable (ABR)	8,971 m²
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilinos
Adquisición	Fondos - 100% aporte de inmuebles

Oficinas – Edificio Fénix-Encarnación

a) El inmueble se encuentra estratégicamente ubicado en la avenida Nicolás de Piérola N° 1002–1026, en el Cercado de Lima, dentro de una zona de importante dinamismo comercial, empresarial e institucional. Su ubicación céntrica le proporciona una adecuada accesibilidad y conectividad con los principales ejes viales de la ciudad, así como proximidad a entidades públicas y privadas, instituciones financieras y establecimientos comerciales de diversos rubros.
b) El edificio cuenta con cuatro niveles destinados a oficinas y locales comerciales, cuya distribución permite albergar diferentes actividades económicas, ofreciendo espacios funcionales y versátiles que responden a los requerimientos de operadores comerciales y empresas de servicios.
c) Actualmente, el inmueble registra una ocupación del 100% de su Área Bruta Rentable (ABR). Los espacios de oficinas se encuentran arrendados principalmente a empresas del sector financiero y de servicios empresariales, incluyendo actividades de atención telefónica (call center), gestión de cobranzas y tercerización de procesos de negocio (BPO), mientras que los locales comerciales están ocupados por operadores del sector gastronómico. Esta combinación de usos contribuye a la diversificación de los ingresos por arrendamiento y fortalece el posicionamiento del activo dentro del mercado inmobiliario comercial y de oficinas.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	$ 3'277,600
Área Construida	2,766 m²
Área Bruta Rentable (ABR)	2,730 m²
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	13%
Número de Arrendatarios (actual)	3 inquilinos
Adquisición	Fondos - 100% Financiamiento (primer pago de tres cuotas)

Oficinas – Edificio Chinchón

a) Se encuentra estratégicamente ubicado en la calle Chinchón N° 804–810–822–840–980, en el distrito de San Isidro, dentro de uno de los principales núcleos empresariales y financieros de Lima Metropolitana. Su entorno se caracteriza por la concentración de sedes corporativas, entidades financieras y empresas de diversos sectores económicos, así como por una amplia oferta de servicios complementarios.
b) El inmueble cuenta con 13 niveles de oficinas y 105 estacionamientos, ofreciendo infraestructura y espacios funcionales destinados a atender los requerimientos de empresas de mediana y gran escala. Sus características permiten albergar operaciones administrativas y corporativas.
c) Actualmente, el edificio registra una ocupación de más del 50%, encontrándose el área remanente en proceso activo de comercialización. Las gestiones están orientadas a captar nuevos arrendatarios, incrementar progresivamente los niveles de ocupación y optimizar la generación de ingresos del activo.

1. Características Comerciales	
Ubicación	San Isidro
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	$ 15,331,399
Área Construida	8,508 m²
Área Bruta Rentable (ABR)	5,959 m²
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	50%
Número de Arrendatarios (actual)	5 inquilinos
Adquisición	Fondos - 100% aporte de inmuebles

Oficinas – Edificio Manhattan - Acuña

a) El conjunto inmobiliario está conformado por dos edificios de oficinas estratégicamente ubicados en el jirón Antonio Miró Quesada N° 233–241–247–253–259, con frente al pasaje Santiago Acuña N° 103–172, en el Centro Histórico de Lima. Su localización, en una zona de importante actividad comercial, empresarial e institucional, le proporciona una adecuada accesibilidad y proximidad a entidades públicas y privadas, instituciones financieras y empresas de diversos sectores económicos.
b) El conjunto ofrece espacios funcionales y versátiles, cuya distribución permite atender los requerimientos de organizaciones dedicadas a actividades administrativas, institucionales y de servicios empresariales.
c) Actualmente, los inmuebles albergan arrendatarios vinculados a la administración pública, servicios de atención telefónica (call center) y actividades comerciales complementarias. Esta combinación de usos contribuye a la diversificación del perfil de ocupación y fortalece el posicionamiento del conjunto dentro del mercado inmobiliario de oficinas del Centro Histórico de Lima.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	$ 19,505,143
Inversión en mejoras	$ 400,000
Área Construida	13,920 m²
Área Bruta Rentable (ABR)	13,920 m²
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	93%
Número de Arrendatarios (actual)	25 inquilinos
Adquisición	Fondos - 100% Financiamiento (primer pago de cinco cuotas)

Oficinas – Edificio Ábaco

a) El edificio se encuentra estratégicamente ubicado en la calle Coronel Andrés Reyes N° 420, en el distrito de San Isidro, una de las principales zonas empresariales y financieras de Lima Metropolitana, lo que le proporciona una adecuada accesibilidad y conectividad con los principales ejes viales del distrito, así como proximidad a entidades financieras, empresas de diversos sectores económicos y una amplia oferta de servicios complementarios.
b) Cuenta con 12 niveles destinados a oficinas, servicios empresariales y actividades comerciales, ofreciendo espacios funcionales y versátiles que permiten atender los requerimientos de distintos tipos de operadores.
c) Actualmente, el edificio registra una ocupación del 100% de su Área Bruta Rentable (ABR), con arrendatarios pertenecientes principalmente a los sectores de servicios empresariales, atención al cliente y comercio. Esta combinación de actividades contribuye a la diversificación del perfil de ocupación, favorece la estabilidad de los ingresos por arrendamiento y fortalece el posicionamiento del activo dentro del mercado inmobiliario de oficinas y servicios de San Isidro.

1.Características Comerciales	
Ubicación	San Isidro
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	$ 16,500,000
Área Construida	5,594 m^2
Área Bruta Rentable (ABR)	5,594 m^2
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2.Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	14 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas - Edificio Wilson

a) El edificio se encuentra estratégicamente ubicado en la avenida Inca Garcilaso de la Vega, una de las principales arterias del Cercado de Lima, caracterizada por su elevada actividad comercial, empresarial e institucional. Su ubicación le proporciona una destacada visibilidad, accesibilidad y conectividad con los principales ejes viales de la ciudad, así como proximidad a entidades públicas y privadas, instituciones financieras y una amplia oferta de servicios complementarios.
b) El inmueble cuenta con 12 niveles de oficinas destinados principalmente al desarrollo de operaciones de atención telefónica (call center) y servicios empresariales. Su configuración permite una distribución funcional de los espacios de trabajo, facilitando la organización de áreas operativas, administrativas y de soporte, de acuerdo con los requerimientos de empresas especializadas en servicios de atención al cliente y tercerización de procesos de negocio (BPO).

1.Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	$ 5,100,000
Área Construida	3,410 m^2
Área Bruta Rentable (ABR)	3,410 m^2
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2.Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas - Edificio Internacional

a) El inmueble se encuentra ubicado en la avenida Nicolás de Piérola N° 742, 746, 750, 752 y 756, en el Centro Histórico de Lima, sobre una de las principales arterias comerciales y de mayor tránsito del Cercado de Lima. Su ubicación privilegiada le proporciona una destacada visibilidad, accesibilidad y conectividad con los principales ejes viales de la ciudad, así como proximidad a entidades públicas y privadas, instituciones financieras y empresas de diversos sectores económicos.
b) El edificio está destinado principalmente al desarrollo de actividades administrativas y de servicios empresariales, ofreciendo espacios de oficinas que permiten albergar operaciones de atención telefónica (call center), gestión administrativa y otras actividades corporativas.
c) Actualmente, el inmueble cuenta con arrendatarios vinculados a los sectores de atención telefónica, servicios empresariales y oficinas administrativas, conformando una combinación de actividades que contribuye a la diversificación de su perfil de ocupación y fortalece su posicionamiento dentro del mercado inmobiliario de oficinas del Centro Histórico de Lima.

1.Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	$ 7,100,000
Área Construida	5,505 m^2
Área Bruta Rentable (ABR)	5,505 m^2
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2.Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	7 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas - Edificio JDA

a) El edificio de oficinas se encuentra ubicado en la avenida Juan de Arona N° 853, en el distrito de San Isidro, dentro de una de las principales zonas empresariales y financieras de Lima Metropolitana, lo que le proporciona una adecuada accesibilidad y conectividad con los principales ejes viales del distrito, así como proximidad a entidades financieras, empresas de diversos sectores económicos y una amplia oferta de servicios complementarios.
b) Cuenta con nueve niveles de oficinas destinados principalmente al desarrollo de operaciones de atención telefónica (call center) y servicios empresariales. Su configuración ofrece espacios funcionales y versátiles, adecuados para la organización de áreas operativas, administrativas y de soporte, atendiendo los requerimientos de empresas especializadas en atención al cliente y tercerización de procesos de negocio (BPO).

1.Características Comerciales	
Ubicación	San Isidro
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	$ 2,750,000
Área Construida	1,412 m^2
Área Bruta Rentable (ABR)	1,412 m^2
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2.Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas - Edificio Corte Superior

a) El edificio de oficinas se encuentra ubicado en la avenida Nicolás de Piérola N° 673, 677 y 681, en el Centro Histórico de Lima, sobre una de las principales arterias comerciales y de mayor tránsito del Cercado de Lima. Su ubicación le proporciona una destacada visibilidad, accesibilidad y conectividad con los principales ejes viales de la ciudad, así como proximidad a entidades públicas y privadas, instituciones financieras y empresas de diversos sectores económicos.
b) El inmueble cuenta con nueve niveles de oficinas, cuya configuración permite albergar actividades administrativas e institucionales, particularmente aquellas vinculadas a entidades del sector público. Sus espacios ofrecen condiciones de distribución y funcionalidad que favorecen su adaptación a los requerimientos de distintas organizaciones.
c) La ubicación, las características arquitectónicas y la versatilidad de sus espacios constituyen atributos relevantes para su posicionamiento dentro del mercado inmobiliario de oficinas del Centro Histórico de Lima, favoreciendo su atractivo comercial y su potencial de generación de ingresos por arrendamiento a valores competitivos de mercado.

1.Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	$ 2,541,740
Área Construida	3,318 m^2
Área Bruta Rentable (ABR)	3,318 m^2
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2.Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas - Edificio Tempus

a) El edificio se encuentra ubicado en la avenida Santo Toribio N° 115, en el distrito de San Isidro, dentro de una de las zonas empresariales y financieras más consolidadas de Lima Metropolitana. Su ubicación privilegiada le proporciona una adecuada accesibilidad y conectividad con los principales ejes viales del distrito, así como proximidad a entidades financieras, empresas de diversos sectores económicos y una amplia oferta de servicios complementarios.
b) El inmueble cuenta con ocho niveles destinados a oficinas, servicios empresariales y actividades comerciales, ofreciendo espacios funcionales y versátiles que permiten atender los requerimientos de distintos tipos de operadores.
c) Actualmente, el edificio alberga una cartera diversificada de arrendatarios, conformada por estudios de abogados, empresas del sector tecnológico, compañías mineras y organizaciones dedicadas a servicios profesionales y empresariales. Esta composición refleja el perfil corporativo del inmueble, contribuye a la diversificación de sus fuentes de ingresos por arrendamiento y fortalece su posicionamiento dentro del mercado inmobiliario de oficinas de San Isidro.

1.Características Comerciales	
Ubicación	San Isidro
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	$ 7,559,633
Área Construida	2,894 m^2
Área Bruta Rentable (ABR)	2,894 m^2
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2.Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	20 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas - Edificio San Sebastián

a) El edificio de oficinas se encuentra ubicado en la avenida Aviación N° 2401 y 2405, en el distrito de San Borja, su ubicación sobre uno de los principales ejes viales del distrito le proporciona una destacada visibilidad, accesibilidad y conectividad con distintos sectores de Lima Metropolitana, así como proximidad a entidades financieras y una amplia oferta de servicios complementarios.
b) El inmueble cuenta con 15 niveles destinados al desarrollo de actividades administrativas y de gestión empresarial, ofreciendo espacios funcionales y versátiles que permiten albergar distintas áreas corporativas, operativas y de soporte, de acuerdo con los requerimientos de sus ocupantes.
c) Actualmente, el edificio alberga oficinas administrativas de un grupo empresarial especializado en el sector retail, particularmente en la operación de supermercados y la comercialización de productos de primera necesidad y consumo masivo. El inmueble cumple una función relevante como sede de gestión y soporte de las operaciones del grupo, consolidando su perfil como activo inmobiliario destinado al uso corporativo y administrativo.

1.Características Comerciales	
Ubicación	San Borja
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	$ 12,544,476
Área Construida	6,904 m^2
Área Bruta Rentable (ABR)	6,904 m^2
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2.Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	92%
Número de Arrendatarios (actual)	6 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas - Edificio Jirón Ica

a) El inmueble de uso mixto se encuentra ubicado en el jirón Ica, en el corazón del Centro Histórico de Lima, a una cuadra de la Plaza Mayor, dentro de una zona de importante actividad comercial, empresarial e institucional. Su ubicación privilegiada le proporciona una destacada visibilidad y accesibilidad, en un entorno caracterizado por la presencia de reconocidas empresas, establecimientos comerciales de diversos rubros y entidades públicas y privadas.
b) La propiedad integra locales comerciales y oficinas administrativas, ofreciendo espacios funcionales y versátiles que permiten el desarrollo de distintas actividades económicas. Su entorno se distingue por una elevada afluencia peatonal y un importante dinamismo comercial, favorecidos por la concentración de operadores de reconocida trayectoria y una amplia oferta de productos y servicios.

1.Características Comerciales	
Ubicación	Ceercado de Lima
Tipo de Activo	Comercial y Oficinas
Valor de Adquisición	$ 5,400,000
Área Construida	4,076 m²
Área Bruta Rentable (ABR)	4,076 m²
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2.Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	95%
Número de Arrendatarios (actual)	17 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas - Edificio JDA Banchile

a) El edificio se encuentra ubicado en la avenida Juan de Arona N° 798, en el distrito de San Isidro, dentro de una de las principales zonas empresariales y financieras de Lima Metropolitana. Su ubicación privilegiada le proporciona una adecuada accesibilidad y conectividad con los principales ejes viales del distrito, así como proximidad a entidades financieras, empresas de diversos sectores económicos y una amplia oferta de servicios complementarios.
b) El inmueble cuenta con 12 niveles destinados a oficinas, servicios empresariales y actividades comerciales, ofreciendo espacios funcionales y versátiles que permiten atender los requerimientos de distintos tipos de operadores.
c) Actualmente, el edificio alberga arrendatarios vinculados a los sectores de servicios empresariales, atención al cliente, actividades comerciales y oficinas administrativas. Esta combinación de usos contribuye a la diversificación del perfil de ocupación y de las fuentes de ingresos por arrendamiento, fortaleciendo el posicionamiento del inmueble dentro del mercado inmobiliario de oficinas y servicios de San Isidro.

1.Características Comerciales	
Ubicación	San Isidro
Tipo de Activo	Oficinas y Comercial
Valor de Adquisición	$ 18,000,000
Área Construida	7,510 m²
Área Bruta Rentable (ABR)	7,510 m²
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2.Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	36%
Número de Arrendatarios (actual)	6 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Inmueble Centro Logístico Huachipa

a) El inmueble corresponde a un activo industrial y logístico especializado en el almacenamiento y distribución de productos lácteos destinados al consumo masivo. Su configuración está orientada a facilitar las operaciones de recepción, conservación, gestión de inventarios y despacho de mercancías, atendiendo los requerimientos operativos de empresas del sector alimentario.
b) Se encuentra ubicado en el distrito de Lurigancho-Chosica, dentro de una zona de importante actividad industrial y logística de Lima Metropolitana, caracterizada por la concentración de almacenes, centros de distribución e instalaciones productivas de diversos sectores económicos.
c) Su localización favorece la conectividad con los principales corredores de transporte y distribución de Lima Este, facilitando el abastecimiento y traslado de productos hacia distintos mercados de consumo. Estas condiciones, sumadas a la especialización del inmueble, fortalecen su atractivo para operadores de la industria alimentaria y su posicionamiento dentro del segmento inmobiliario logístico.

1.Características Comerciales	
Ubicación	Huachipa
Tipo de Activo	Centro logístico
Valor de Adquisición	$ 6,000,000
Área Construida	10,250 m²
Área Bruta Rentable (ABR)	10,250 m²
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2.Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Inmueble Centro Logístico Ferrosalt

a) El inmueble corresponde a un activo industrial y logístico destinado al almacenamiento y distribución de mercancías de diversos sectores económicos, principalmente productos textiles, autopartes y productos químicos.
b) Se encuentra ubicado en el distrito de Lurín, uno de los principales polos industriales y logísticos de Lima Metropolitana, su localización favorece la conectividad con la carretera Panamericana Sur y los principales corredores de transporte de la capital, facilitando el traslado de mercancías hacia distintos centros de producción y consumo.

1.Características Comerciales	
Ubicación	Lurín
Tipo de Activo	Centro logístico
Valor de Adquisición	$ 9,700,000
Área Construida	18,356 m^2
Área Bruta Rentable (ABR)	18,356 m^2
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2.Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	3 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

5.5. Administración de Cuentas Bancarias e Inversiones Temporales

A continuación, se presenta el detalle de los saldos en cuentas bancarias; asimismo, cabe precisar que al cierre del Tercer Trimestre del ejercicio 2026 no se mantienen inversiones temporales en instrumentos representativos de deuda emitidos por entidades financieras, el Banco Central de Reserva del Perú ni el Gobierno Central:

	SOLES(*)	Porcentaje
TOTAL EN CUENTAS BANCARIAS	87,388,894	100%
Banco de la Nación	**1,788,907**	**2.0%**
CTA DETRACCIONES 854	1,714,697	2.0%
CTA DETRACCIONES 854 - NO CONCILIADO	74,210	0.1%
BBVA	**6,413,172**	**7.3%**
GARANTIA CLIENTES 3703 MN	96,287	0.1%
RECAUDADORA 3665 MN	236,903	0.3%
APORTES DE MANTENIMIENTO 3673 MN	-	0.0%
APORT MANT- PAGO DE SERVICIOS 5773 MN	1,002	0.0%
COLOCACION 3592 ME	311	0.0%
INVERSION 3622 ME	4,731,427	5.4%
DISTRIBUCIONES 3630 ME	1,239,220	1.4%
RECAUDADORA 3649 ME	101,212	0.1%
GARANTIA CLIENTES 3657 ME	437	0.0%
DESEMBOLSO 5277 ME	3,303	0.0%
SERVICIO DE DEUDA 5285 ME	3,070	0.0%
SCOTIABANK	**79,186,815**	**90.6%**
CTA AHORROS SCOTIA DOLARES	1,379,578	1.6%
CTA AHORROS SCOTIA DOLARES	7,136,867	8.2%
CTA AHORROS SCOTIA DOLARES	21,874,248	25.0%
CTA AHORROS SCOTIA DOLARES	7,439,685	8.5%
CTA AHORROS SCOTIA DOLARES	1,578,310	1.8%
CTA AHORROS SCOTIA DOLARES	34,136,641	39.1%
CTA AHORROS SCOTIA DOLARES	2,220,165	2.5%
CTA AHORROS SCOTIA SOLES	1,978,292	2.3%
CTA AHORROS SCOTIA SOLES	826,836	0.9%
CTA AHORROS SCOTIA SOLES	526,059	0.6%
CTA AHORROS SCOTIA SOLES	90,135	0.1%

* Todos los montos expresados en Soles de acuerdo con el cierre contable de septiembre de 2026.
* "MN" corresponde a "Moneda Nacional".
* "ME" corresponde a "Moneda Extranjera" expresados en Soles de acuerdo con el cierre contable de septiembre de 2026.

5.6. Análisis del Portafolio

A continuación, se presenta un análisis comparativo de los inmuebles que actualmente forman parte del Portafolio:

Inmueble	Clase	Número de Activos	Área Arrendable	Ocupación	Valor de Activos
Galería Virrey de Santa Fe	Comercial	1	2,689 m2	90%	$14,700,456
Edificio El Virrey	Oficinas	1	4,294 m2	100%	$4,900,000
Edificio Schreiber	Oficinas	1	2,331 m2	100%	$4,952,000
Tiendas Conquistadores	Comercial	1	627 m2	100%	$2,134,057
Edificio Conquistadores	Oficinas	1	962 m2	100%	$3,524,264
Tiendas Mass	Comercial	3	637 m2	60%	$1,177.520
Almacenes Santa Clara	Logístico	1	24,500 m2	100%	$7,050,000
Cloudkitchen	Logístico	1	1,034 m2	100%	$1,800,000
Edificio Regal	Oficinas	1	5,276 m2	100%	$4,337,575
Alese	Logístico	1	50,006 m2	100%	$12,120,000
Edificio Belén	Oficinas	1	3,656 m2	100%	$3,130,279
Maxiahorro	Comercial	1	2,565 m2	100%	$1,540,000
Edificio Garcilaso	Oficinas	2	1,773 m2	92%	$3,340,000
Edificio Italia	Oficinas	1	5,185 m2	88%	$8,460,000
Edificio Sudamericana	Oficinas	1	8,331 m2	100%	$12,410,000
Edificio BVL	Oficinas	1	2,857 m2	100%	$4,400,000
Edificio Encarnación	Oficinas	1	7,488 m2	100%	$11,930,000
Edificio San Demetrio	Oficinas	1	3,052 m2	100%	$4,740,000
Edificio Grimaldo	Oficinas	1	8,971 m2	100%	$17,120,000
Edificio Fénix-Encarnación	Oficinas	2	2,730 m2	13%	$3,277,600
Edificio Chinchón	Oficinas	1	5,959 m2	8%	$15,331,399
Manhattan-Acuña	Oficinas	2	13,920 m2	93%	$19,505,143
Edificio Abaco	Oficinas	1	5,594 m2	100%	$16,500,000
Edificio Wilson	Oficinas	1	3,410 m2	100%	$5,100,000
Edificio Internacional	Oficinas	1	5,505 m2	100%	$7,100,000
Edificio JDA	Oficinas	1	1,412 m2	100%	$2,750,000
Edificio Corte Superior	Oficinas	1	3,318 m2	100%	$2,541,740
Edificio Tempus	Oficinas	1	2,894 m2	100%	$7,559,633
Edificio San Sebastian	Oficinas	1	6,904 m2	92%	$12,544,476
Jirón Ica	Oficinas	1	4,076 m2	95%	$5,400,000
Edificio JDA Banchile	Oficinas	1	7,510 m2	36%	$18,000,000
C. Log. Huachipa	Logístico	1	10,250 m2	100%	$6,000,000
C. Log. Ferrosalt	Logístico	1	18,356 m2	100%	$9,700,000
C. Log. LPA	Logístico	1	122,534 m2	100%	$145,000,000
TOTAL		**39**	**350,606 m2**	**95.9%**	**$400,076,142**

Nota: El valor de activos corresponde al valor de adquisición + CAPEX ejecutado a la fecha.

5.7. Características de los Certificados de Participación

Características de los Certificados de Participación	Unidad	Al 31-Dic-24	Al 31-Dic-25	Al 30-Sep-26
1. Patrimonio Neto del Patrimonio Fideicometido[1]	Dólares	134,254,921[5]	272,207,947	292,946,823[5]
2. Número de Certificados de Participación Emitidos y en Circulación	Unidades	18,437,148	39,302,852	40,517,165
3. Valor de Certificados de Participación[2]	Dólares	7.28	6.47	7.23
4. Valor Nominal de Certificado de Participación[3]	Dólares	9.723173413	9.723173413	9.723173413
5. Número de Titulares de Certificados de Participación	Unidades	663	1,133	2,229
6. Número de Certificados Emitidos a APSA y Comité Técnico[4]	Unidades	97,015	212,207	267,850
7. Número de Certificados de Participación Colocados por oferta pública[7]	Unidades	7,066,234	27,931,938	27,931,938
8.Número de Certificados de Participación creados por aportes de inmuebles[6]	Unidades	11,273,899	11,273,899	12,317,377
9. Número de Certificados de Participación Creados[7]	Unidades	18,437,148	39,302,852	40,517,165
10. Número de Certificados en Cartera	Unidades	0	148,263	92,620
11. Número de Certificados de Participación Amortizados	Unidades	No Aplica	No Aplica	No Aplica
12. Número de Certificados de Participación Cancelados	Unidades	No Aplica	No Aplica	No Aplica

1. Se ha utilizado el tipo de cambio contable publicado por la SBS, correspondiente al cierre de diciembre 2024, diciembre 2025 y Setiembre 2026 (S/3.764, S/3.352, y S/3.433 por Dólar, respectivamente), para fines del presente cuadro el patrimonio neto proveniente del estado financiero reportado en moneda nacional.

2. El valor de los Certificados de Participación, para efectos del presente Informe, de acuerdo con lo requerido por normativa vigente, es el resultado de dividir el Patrimonio Neto entre el número de Certificados de Participación emitidos.

3. Corresponde al valor nominal ajustado por la reducción de capital comentada en las siguientes notas N° 5 y 6.

4. Corresponde a: (i) los certificados de participación creados en las colocaciones, que fueron emitidos y entregados a la Empresa Administradora como parte de pago de comisión por las adquisiciones realizadas con los fondos provenientes de dichas colocaciones y (iii) los certificados de participación que fueron creados en la cuarta colocación, que fueron emitidos y entregados al Comité Técnico, como parte del pago de dietas por sesiones, el 11 de diciembre de 2020 y el 04 de febrero de 2022, respectivamente. Con todo lo anterior, el número acumulado de certificados emitidos a la Empresa Administradora y al Comité Técnico es de 267,850.

5. El patrimonio al cierre de 2024 no incluye el ajuste contable correspondiente a la diferencia entre la "Utilidad Neta Distribuible" y la "Utilidad Neta Contable" de los ejercicios 2023, 2024, los mismos se encuentra pendiente de aprobación por el Comité Técnico haciendo uso de las facultades establecidas en el Acto Constitutivo. Tampoco incluye el ajuste contable del ejercicio 2025 y 2026 correspondiente al excedente de caja distribuido producto de (i) la venta de los inmuebles "Hotel Tacna", "Tiendas Mass", "Centro Logístico Centro", "Centro Logístico Chorrillos" y "Tiendas Mass"; y (ii) el crédito fiscal producto de las nuevas adquisiciones y del Capex.

6. Corresponde a los certificados de participación que, conforme a lo publicado mediante Hechos de Importancia del 14 de enero de 2022, 01 de febrero de 2022, 06 de octubre de 2022, 22 de abril 2024, 26 de abril 2024 y 13 de noviembre de 2024; fueron emitidos y entregados por los aportes de los derechos y acciones sobre el "Edificio Regal", "Almacén Alese", "Edificio Arrarte", "Edificios históricos Centro de Lima", "Edificio Grimaldo", "Edificio Chinchón" y "Centro Logístico Huachipa"; respectivamente.

7. Los Certificados de Participación del FIBRA Prime han sido colocados y creados en base a las siguientes colocaciones por oferta pública o aportes de bienes inmuebles:

Detalle de Colocaciones	Fecha de creación / emisión de Certificados	Nro de Certificados colocados en Oferta Pública	Nro de Certificados asignados a pago de comisiones y dietas	Nro de Certificados emitidos y colocados	Nro de Certificados en cartera	Nro de Certificados creados
Primera Colocaciòn	Dic-18	2,251,200		2,251,200		2,251,200
Segunda Colocaciòn	Jun-19	2,645,200	25,677	2,670,877		2,670,877
Tercera Colocaciòn	Abr-20	98,983		98,983		98,983
Cuarta Colocaciòn	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		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 Inmuebles	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
Sexto Aporte de Inmuebles	Feb-26			1,043,478		1,043,478
Quinta Colocaciòn	Mar-26		55,643	55,643	89,165	55,643
Total		**27,931,938**	**267,850**	**40,487,058**	**264,080**	**40,517,165**

ACERCA DE FIBRA PRIME

Al 30 de septiembre del 2026, somos titulares de 39 propiedades generadoras de renta, consistentes en 27 propiedades de oficinas, 6 propiedades de uso comercial y 6 propiedades de uso logístico, con un ABR total de 350,606 m^2 , y con una ocupación de 95.9%. FIBRA Prime cotiza en la Bolsa de Valores de Lima bajo la clave de pizarra (BVL:FIBPRIME) desde diciembre del 2018. Al cierre de septiembre de 2026 alcanzó 100% de frecuencia de negociación, superó los 2,200 inversionistas y fue incorporada a la Tabla de Valores Referenciales (TVR) de la Bolsa de Valores de Lima, reflejando el fortalecimiento de su liquidez y presencia en el mercado de capitales.

ADVERTENCIA LEGAL

Este informe trimestral puede contener declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionadas con Fibra Prime que incluyen expectativas o consideraciones de FIBRA Prime respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitaciones, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar los resultados futuros, funcionamiento o logros y puede contener palabras como "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "planear" y otras expresiones similares, relacionadas con Fibra Prime. Tales declaraciones reflejan la visión actual de la gerencia y están sujetas a factores que pueden provocar que los resultados actuales difieran de los expresados en este reporte. No hay garantía que los eventos esperados, tendencias o resultados ocurrirán realmente. Las declaraciones están basadas en varias suposiciones y factores, inclusive las condiciones generales económicas y de mercado, condiciones de la industria y los factores de operación. Cualquier cambio en tales suposiciones o factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de las expectativas actuales.

FIBRA PRIME

Todos los derechos reservados.
Prohibida su reproducción parcial
o total del documento.