INFORME DE CLASIFICACIÓN

Fecha de comité: 27 de mayo de 2026

Fecha de emisión: 02 de junio de 2026

CLASIFICACIÓN PRIVADA

Nuevo

CLASIFICACIONES ACTUALES (*)

	Clasificación	Perspectiva
Certificados de Participación	A.pe	-

(*) La nomenclatura 'pe' refleja riesgos solo comparables en Perú. Para mayor detalle sobre las clasificaciones asignadas ver la sección de información complementaria, al final de este reporte.

(**) Este informe de calificación es estrictamente confidencial. Las calificaciones son emitidas solamente para el beneficio del Emisor y queda prohibida su divulgación a cualquier otra persona salvo por lo previsto en el contrato de calificación respectivo.

CONTACTOS

Jennifer Cárdenas +511.616.0416
Credit Analyst
Jennifer.Cardenas@moodys.com

Mariena Pizarro +511.616.0428
Director Credit Analyst
Mariena.Pizarro@moodys.com

Jaime Tarazona +511.616.0416
Ratings Manager
Jaime.Tarazona@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Perú
+51.1.616.0400

Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg N°861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA - PRIME

RESUMEN

Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A. (en adelante, Moody's Local Perú) asigna la categoría A.pe a la Primera, Segunda, Cuarta y Quinta Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME emitido por el Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg N°861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA - PRIME (en adelante, FIBRA PRIME o el Patrimonio en Fideicomiso), el mismo que es administrado por Administradora Prime S.A. (en adelante, APSA o la Empresa Administradora).

La clasificación considera la estructura actual que posee el Fideicomiso, que tiene como emisor al FIBRA PRIME, el cual es administrado por Administradora PRIME S.A. (en adelante, APSA), y a Coril Sociedad Titulizadora S.A. como Fiduciario.

Se pondera favorablemente la evolución del portafolio de activos administrados del FIBRA PRIME, que exhibe un crecimiento promedio anual 24.17% en los últimos 5 años y la mayor diversificación alcanzada en términos de tipo de inmueble, número de activos, inquilinos generadores de flujos, y sector económico. Al 31 de marzo de 2026, el portafolio está conformado por 40 inmuebles (37 inmuebles a diciembre 2025), con un nivel de ocupación de 94.72%. A ello se suma, la gestión en suscripción de nuevos contratos y renovación de contratos de arrendamiento, con el 18.30% de los contratos con un vencimiento mayor a 3 años, lo cual aporta predictibilidad de flujos mensuales para FIBRA PRIME.

Asimismo, se evalúa positivamente que los ingresos por rentas que percibe FIBRA PRIME sean canalizados hacia el Patrimonio en Fideicomiso, cuyos lineamientos y operatividad se rige bajo el Acto Constitutivo y la regulación aplicable a los Fideicomisos de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces.

Otro factor que considera la clasificación es la evolución histórica registrado en el retorno a los tenedores de los certificados, toda vez que el *Dividend Yield* viene presentando una tendencia creciente. Por tanto, es importante la estrategia de crecimiento del portafolio que conlleve ampliar las fuentes de ingresos para el FIBRA PRIME, a fin de mantener esta tendencia.

Asimismo, la clasificación pondera favorablemente la experiencia del Comité Técnico, de los integrantes del Comité de Riesgos y del Equipo Gerencial, cuya trayectoria en el negocio inmobiliario ha contribuido a la expansión y diversificación del portafolio, así como a la gestión comercial y financiera orientada a sostener la ocupación y preservar la generación de flujos.

Sin perjuicio de lo expuesto en los párrafos previos, la clasificación se encuentra limitada por el nivel de endeudamiento que exhibe FIBRA PRIME al 31 de marzo de 2026 (ratio de apalancamiento 0.31x y un ratio de deuda sobre activos de 22.07%), producto de las deudas contraída para la adquisición de nuevos activos. Cabe destacar que, hacia el cierre del ejercicio 2025, FIBRA PRIME tomó nuevas deudas bancarias con el objetivo de reperfilar sus obligaciones, financiar Capex y efectuar la amortización parcial de la deuda asociada a la adquisición de inmuebles, todo ello alineado con la estrategia de expansión del portafolio.

La evaluación también recoge la posibilidad de que FIBRA PRIME pueda tomar deuda equivalente hasta el 50% del activo total del Patrimonio Fideicometido, pudiendo incluso otorgar en garantía sus activos inmobiliarios. Cabe mencionar, que de los 40 inmuebles que mantiene a la fecha de corte de análisis, 11 inmuebles (que representan 28.00% del valor total de activos) han sido hipotecados como parte de las garantías de obligaciones financieras, y la diferencia se encuentran libre de gravamen. Cabe señalar que FIBRA PRIME contempla mantener un ratio de endeudamiento sobre activos en un nivel cercano a 40%, por lo que aumentos significativos en el endeudamiento podrían potencialmente tener implicancias en la categoría otorgada.

No menos importante, resulta el riesgo de liquidez al que podrían estar expuestos los Certificados de Participación de FIBRA PRIME en caso no se desarrolle un mercado secundario para la negociación de éstos. Es de mencionar que el mercado de FIBRA en el Perú todavía es limitado y, existe el riesgo potencial de cambios en la regulación tributaria de estos vehículos, que podría ser objeto de modificaciones que impactarían en los retornos percibidos por los partícipes del segmento *retail*, desincentivando la colocación de cuotas.

A ello se suma, el riesgo inherente al sector inmobiliario, el cual está correlacionado al dinamismo de la economía, así como a choques negativos en la confianza de los agentes económicos.

Fortalezas crediticias

- → FIBRA PRIME no asume riesgo de construcción debido a que los activos adquiridos hasta la fecha son activos productivos que se encuentran generando rentas, de acuerdo con la estrategia de FIBRA PRIME.
- → El crecimiento histórico del Portafolio de Inversiones del FIBRA PRIME y la mayor diversificación observada en los últimos periodos.
- → La Política de Inversiones establecida del FIBRA PRIME que contempla límites de inversión.

Debilidades crediticias

- → La tendencia creciente en el nivel de endeudamiento del FIBRA PRIME. Al 31 de marzo de 2026, el ratio de pasivo/patrimonio fue 0.31x y el ratio de deuda sobre activos de 22.07%.
- → Concentración del portafolio en el segmento de oficinas (65.94% al corte de análisis), el cual aún presenta una lenta recuperación en comparación a otros segmentos.
- → El 50.19% de los contratos vigentes a la fecha tiene un periodo de vigencia menor a un año.

Factores que pueden generar una mejora de la clasificación

- → Mejora sostenida en la generación de rentas de alquiler del FIBRA PRIME, traducido en un mayor *Dividend Yield* para los inversionistas.
- → Incremento en el tamaño de las inversiones del FIBRA PRIME, sustentado en un aumento en el número de activos con una adecuada diversificación por arrendatario.

→ Disminución de los niveles de endeudamiento y la liberación de los activos otorgados en garantía por parte de FIBRA PRIME, así como la emisión de nuevos Certificados de Participación.

Factores que pueden generar un deterioro de la clasificación

→ El aumento en la concentración por arrendatario y/o deterioro en la capacidad de pago promedio de los arrendatarios.

→ Desviaciones significativas del modelo financiero, incluyendo, pero no limitándose, a la demora en la incorporación de nuevos activos o incremento en la tasa de vacancia estimada que afecte las rentas proyectadas.

→ Mayor endeudamiento financiero por parte del FIBRA PRIME que incremente sustancialmente el riesgo de crédito del FIBRA, poniendo en riesgo los activos otorgados en garantía y/o el incumplimiento de resguardos financieros asociados a dichos financiamientos.

→ Rotación en el Comité Técnico de FIBRA PRIME y/o en la plana gerencial de la Empresa Administradora que generen desviaciones en la estrategia de inversión de FIBRA PRIME.

Principales aspectos crediticios

Al cierre del primer trimestre de 2026, la utilidad de FIBRA PRIME recoge la ganancia por cambio en valor razonable y los mayores ingresos percibidos por adquisición de activos

En los últimos cinco años, los ingresos han evidenciado una tasa de crecimiento anual promedio de 24.17%, lo que refleja una trayectoria de recuperación. Al 31 de diciembre de 2025, los ingresos por alquileres se incrementaron en 24.22% respecto a 2024, impulsados por mayores rentas derivadas de la expansión del portafolio, en línea con la adquisición de activos durante el periodo analizado (37 vs. 25 inmuebles, al cierre de 2025 y 2024, respectivamente). No obstante, se registró una disminución en el valor razonable de las inversiones (-S/60 millones), atribuida principalmente al efecto generado por el ajuste en el tipo de cambio del cierre del ejercicio 2025, además del cambio en algunas variables como vacancia de ciertos activos y a condiciones de mercado por tasas de descuento. Este contexto estuvo acompañado por un incremento en los gastos administrativos y financieros (+87.15% y +26.36%, respectivamente) explicado principalmente por la pérdida en la enajenación de inmuebles y mayores obligaciones financieras. Asimismo, si bien se registró una diferencia en cambio favorable por S/ 24.7 millones, esta no logró compensar los efectos antes mencionados, registrándose una pérdida neta de S/17.3 millones (frente a S/28.4 millones al cierre de diciembre de 2024).

Por otro lado, los activos de FIBRA PRIME exhibieron un crecimiento de 46.27% asociado principalmente a la incorporación de inmuebles por S/198.0 millones durante el ejercicio 2025, efecto parcialmente compensado por la venta de activos por S/19.4 millones y por la pérdida por valorización. En tanto el pasivo aumentó 3.45% respecto al cierre de 2024, explicado por nueva deuda bancaria, la cual considera la amortización de los financiamientos, nuevo Capex, y amortización parcial de la deuda por la adquisición de inmuebles, todo ello en línea con la estrategia de expansión del portafolio. Asimismo, se observa un aumento en las cuentas por pagar vinculadas a la comisión por administración y gestión del Patrimonio en Fideicomiso, en línea con la mayor escala y actividad del portafolio.

Por su parte, el patrimonio se incrementó en 68.91% respecto a diciembre 2024, principalmente como resultado de la emisión de nuevos certificados de participación en diciembre de 2025 por US$202.9 millones; no obstante, este efecto fue parcialmente compensado por una mayor pérdida por colocación, asociada a la emisión de certificados a valores inferiores a su valor nominal.

Al cierre del primer trimestre de 2026, los ingresos registraron un crecimiento interanual 34.08%, impulsado por la mayor escala del portafolio tras la adquisición de nuevos inmuebles, y la ganancia por cambios en el valor razonable registrada a dicho corte por S/107.0 millones. Esta actualización en el valor razonable de los inmuebles recoge los efectos de la reversión parcial del tipo de cambio; las nuevas condiciones de tarifas de arrendamientos de las renovaciones logradas para el presente ejercicio; y los beneficios de tarifas de los nuevos inmuebles adquiridos entre

diciembre de 2025 y el primer trimestre de 2026 (que no se incluyeron en la valorización de diciembre 2025). Lo anteriormente mencionado, permitió que la utilidad neta de FIBRA PRIME alcance S/113.0 millones (vs. S/7.7 millones a marzo de 2025). Por su parte, los activos incrementaron 9.49% respecto al cierre de diciembre de 2025, explicado principalmente por el crecimiento de las inversiones inmobiliarias, en línea con la adquisición de nuevos activos durante el periodo.

En cuanto al pasivo, se observa un aumento del 4.77% respecto al cierre de 2025, asociado principalmente a mayores obligaciones financieras derivadas de la compra de inmuebles, así como al incremento de otras cuentas por pagar. Finalmente, el patrimonio mostró un crecimiento del 11.02% respecto a diciembre de 2025, impulsado por los resultados positivos del periodo.

El portafolio del FIBRA PRIME viene incrementándose y con niveles de ocupación superiores a periodos anteriores

Al 31 de diciembre de 2025, el FIBRA PRIME estaba conformado por 37 inmuebles generadores de renta, distribuidos en 25 propiedades de oficina, 7 de uso comercial y 5 de uso logístico, con un ABR (Área Bruta Rentable) total de 255,777 m^2, una ocupación de 96.80% y un valor razonable de S/ 858.9 millones (+16.11% respecto a diciembre de 2024).

En los últimos cuatro periodos, el portafolio del FIBRA PRIME ha exhibido un crecimiento promedio anual de 32.46%, explicado principalmente por la incorporación de activos del segmento de oficinas, que a diciembre de 2025 representaron el 70.36% de las rentas anuales, seguidos por el segmento logístico (18.31%) y comercial (11.38%). Este comportamiento es consistente con la expansión progresiva del portafolio observada en periodos previos.

Por otro lado, al cierre del primer trimestre de 2026, el FIBRA PRIME estaba conformado por 40 inmuebles, distribuidos en 27 propiedades de oficina, 7 de uso comercial y 6 de uso logístico, luego de la adquisición de 2 oficinas y 1 inmueble logístico, alcanzando un ABR total de 298,990 m^2, una ocupación de 94.8% y un valor razonable de S/1,082 millones (+25.98% respecto a diciembre de 2025).

Asimismo, a marzo de 2026, el segmento de oficinas concentró el 65.94% de las rentas anuales, seguido por el segmento logístico (22.58%) y comercial (11.48%), evidenciando una mayor diversificación progresiva en la composición de ingresos. Finalmente, cabe señalar que entre los principales locatarios destacan empresas de call center y entidades del sector público, las cuales, en conjunto, representan más del 45% de los ingresos por rentas al periodo de análisis, en línea con lo observado históricamente.

Recuperación del *Dividend Yield* debido a las mayores distribuciones realizadas

Al 31 de diciembre de 2025, el precio de cierre de cada Certificado de Participación de FIBRA PRIME fue de US$ 6.48, registrando un incremento nominal anual de 29.60%. Asimismo, las mayores distribuciones realizadas durante el ejercicio, impulsadas en parte por excedentes de caja provenientes de desinversiones, permitieron que el *Dividend Yield* (DY) se incremente respecto a periodos anteriores (8.49% vs. 8.09% a diciembre de 2024).

En esa misma línea, al 31 de marzo de 2026, el precio de cierre se ubicó en US$6.59 (15.61% de crecimiento interanual). No obstante, si bien se realizaron distribuciones en enero y febrero de 2026, el *Dividend Yield* muestra una reducción, explicada (7.75% vs. 8.48% a diciembre de 2025) por una menor distribución por certificado, producto tanto de una mayor base de certificados en circulación.

Administradora Prime al primer trimestre del 2026 revirtió las pérdidas netas, dado el crecimiento en ingresos

Al 31 de diciembre de 2025, los ingresos operativos registraron un crecimiento anual de 46.09%, en línea con la significativa expansión del portafolio de FIBRA PRIME. En la misma línea, los gastos operativos se incrementaron, reflejando mayores gastos de personal y mayores costos por servicios de terceros necesarios para la gestión de un mayor número de activos. Como resultado, la utilidad neta alcanzó S/2.3 millones (frente a S/3.7 millones al cierre de diciembre de 2024). Por su parte, el activo fue 64.10% superior al registrado a diciembre de 2024, explicado principalmente por el aumento de las cuentas por cobrar a relacionadas y de otras cuentas por cobrar asociadas al adelanto de dividendos.

En cuanto al pasivo, este se incrementó en 81.37%, debido principalmente por nuevas obligaciones financieras para la adquisición de certificados de participación. En contraste, el patrimonio mostró un crecimiento de 38.63% respecto a diciembre de 2024, explicado por los resultados acumulados.

Por otro lado, al 31 de marzo de 2026, el activo presentó una variación de +2.72% respecto al cierre de 2025, explicada por el incremento en las inversiones financieras, efecto parcialmente compensado por una disminución en el saldo de efectivo. Por su parte, el pasivo se redujo en 2.86% en el mismo periodo, asociado principalmente a menores cuentas por pagar comerciales. Finalmente, el patrimonio registró un crecimiento interanual de 13.49%, impulsado por la generación y resultados acumulados. En términos operativos, los ingresos crecieron 96.08%, lo que estuvo acompañado por un incremento en los costos de ventas y en los gastos administrativos y financieros. No obstante, pese a este contexto, se registró una utilidad neta de S/1.6 millones, siendo superior al mismo periodo del 2025 (S/646 miles).

Otras Consideraciones

Perfil de FIBRA PRIME

Por acuerdo de Directorio de fecha 8 de noviembre de 2018, Administradora PRIME S.A., en calidad de Originador, aprobó la constitución del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N°861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME. La finalidad de FIBRA PRIME es adquirir bienes inmuebles que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso, el cual es administrado por Administradora PRIME S.A.

Cabe agregar que, el 23 de agosto de 2018, BBVA Sociedad Titulizadora S.A. (antes el Fiduciario) suscribió la escritura del Acto Constitutivo de FIBRA PRIME, cuya primera modificación integral tuvo lugar el 23 de noviembre de 2018, mientras que la segunda se suscribió el 24 de febrero de 2020. Esta segunda modificación tuvo como base la Resolución SMV N° 005-2019-SMV/01, de fecha 2 de marzo de 2019, la cual modificó el Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos (aprobado mediante Resolución CONASEV N° 001-97-EF/94-10), incorporando diversas disposiciones aplicables a los Fideicomisos de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces. Por su parte la tercera y cuarta modificaciones al Acto Constitutivo de fecha 2 de setiembre de 2020 y 15 de noviembre de 2021 respectivamente tuvieron como objetivo la modificación del valor nominal de los certificados de participación del FIBRA PRIME.

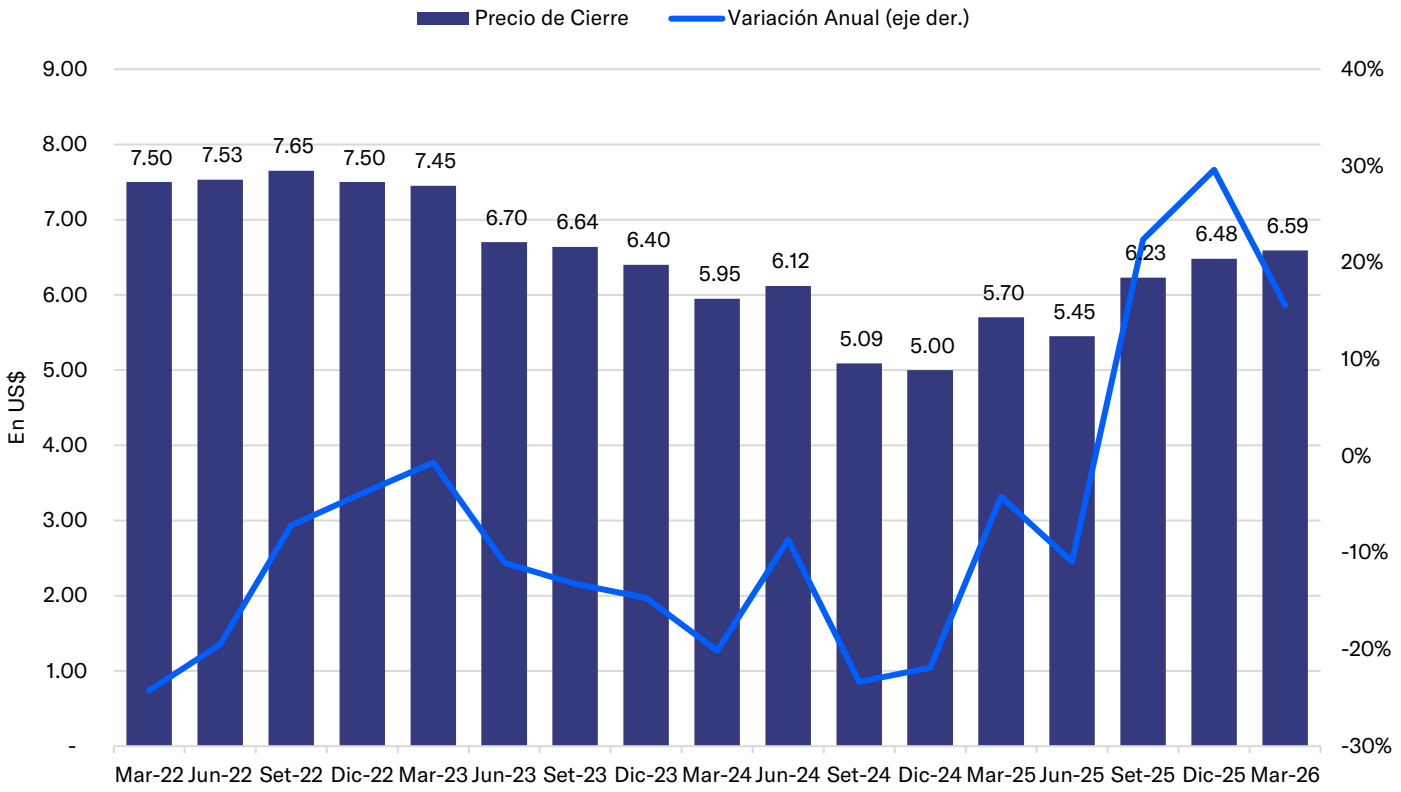
Adicionalmente, el 29 de abril de 2022 se formalizaron las modificaciones al Acto Constitutivo aprobadas por la Asamblea General relacionadas entre otras a: (i) Definición de Bienes Inmuebles. (ii) La facultad de creación de Certificados de Participación por parte del fiduciario, (iii) Valorización de Aportes de Bienes Inmuebles (iv) Facultades del Comité Técnico, (v) Inversiones del Patrimonio Fideicometido (vi) Límites de diversificación (vii) Constitución de Garantías (viii) Distribuciones en Efectivo, (ix) Constitución del Comité de Riesgos y Control Interno. Para mayor detalle de la estructura y de la administración de los flujos, remitirse al Anexo II del presente informe.

Posteriormente, el 26 de junio de 2023, BBVA Sociedad Titulizadora S.A. y Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., con la intervención de la Administradora, suscribieron el contrato de cesión de posición contractual en el Acto Constitutivo, así como el acta de entrega de documentación e información, con ello a partir de dicha fecha Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. asumió las funciones, obligaciones y responsabilidades como Fiduciario del Patrimonio en Fideicomiso y es responsable por su gestión.

En el cuarto trimestre de 2025, se aprobó la actualización del Tercer Prospecto Marco del "Primer Programa de Emisión de Certificación de Participación FIBRA PRIME" se estableció principalmente ampliar el monto del programa hasta por un máximo de colocación de US$1,000 millones (antes US$500 millones).

Por otro lado, en mayo de 2026, el Comité Técnico de FIBRA PRIME aprobó una nueva colocación y emisión de Certificados de Participación hasta por US$75 millones.

GRÁFICO 1 Evolución trimestral de los Certificados de Participación*



*El valor de los Certificados de Participación, de acuerdo con la normativa vigente, es el resultado de dividir el patrimonio neto entre el número de certificados de participación emitidos.
Fuente: Administradora PRIME S.A. / *Elaboración: Moody's Local Perú*

Fiduciario – Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A

Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., fue constituida en noviembre de 1997. Actualmente, se dedica de manera exclusiva a ejercer la función de Fiduciario en procesos de titulización por lo cual percibe comisiones, así como a la adquisición de activos para constituir Patrimonios Fideicometidos en respaldo de la emisión de valores mobiliarios a ser colocados por oferta pública y/o privada y desempeñar la función de fideicomitente.

El Originador – Administradora PRIME S.A.

El Originador es Administradora PRIME S.A., empresa que a su vez actúa como Empresa Administradora. APSA, constituida el 3 de julio de 2017, se dedica a brindar todo tipo de asesorías y a prestar servicios de gestión y administración de activos, proyectos e inversiones de todo tipo y clase, incluyendo, pero no limitándose, a proyectos inmobiliarios y de infraestructura, tanto a personas jurídicas como a personas naturales.

De acuerdo con el Acto Constitutivo, APSA asume las siguientes responsabilidades: i) asesoría en la adquisición de bienes inmuebles y realización de inversiones temporales permitidas; ii) asesoría en la disposición de bienes inmuebles; iii) administración y ejecución de proyectos de inversión; iv) asesoría en la obtención de financiamiento para la realización de inversiones en bienes inmuebles; v) servicio operativo de administración de activos; y, vi) servicio estratégico de administración de activos.

Para llevar a cabo las funciones mencionadas en el párrafo anterior, APSA tiene dentro de su plana gerencial a un Vicepresidente de Gestión de Activos, quien trabaja en conjunto con el Gerente General, Gerente de Finanzas y

Compliance, y el Gerente Legal. Adicionalmente, APSA cuenta con un Directorio que brinda apoyo a la plana gerencial en temas vinculados a la gestión de activos inmobiliarios y gestión de riesgos de las inversiones. Cabe indicar que el Directorio no es un órgano del Fideicomiso, sino de APSA. En ese sentido, el Directorio no tiene injerencia alguna en el Patrimonio Fideicometido ni en las funciones del Comité Técnico.

Descripción de la Titulización

Como parte del proceso de titulización, el Originador efectuó el Aporte Inicial de US$1.0. Asimismo, el Fiduciario, a efectos de cumplir los fines del Fideicomiso, realiza, entre otras, las siguientes actividades por instrucción del Comité Técnico, previa propuesta de la Empresa Administradora (APSA), según corresponda: (i) realizar la emisión de Certificados de Participación; (ii) suscribir los contratos por aportes de bienes inmuebles; (iii) realizar las inversiones en bienes inmuebles y en otras inversiones temporales permitidas, de acuerdo con lo establecido en la Política de Inversiones; (iv) adquirir y mantener en su propiedad y/o dominio fiduciario los bienes inmuebles y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio Fideicometido; (v) distribuir y administrar las Cuentas del Fideicomiso; (vi) efectuar las distribuciones; y (vii) realizar cualquier otro tipo de actividad que el Comité Técnico le indique a propuesta de la Empresa Administradora. Para mayor detalle sobre la composición del portafolio de inversiones, límites de inversión, miembros del Comité Técnico y gastos del FIBRA, remitirse al Anexo III del presente informe.

FIBRA PRIME cuenta con los siguientes Bienes Fideicometidos:

1) El aporte inicial.
2) Los activos inmobiliarios.
3) Las cuentas del Fideicomiso y todos los saldos acreditados en las mismas.
4) Las cuentas por cobrar y las rentas provenientes de los contratos de arrendamiento.
5) Los flujos provenientes de las indemnizaciones pagadas por la correspondiente compañía aseguradora en ejecución de las pólizas de seguro.
6) Las Cartas Fianza Clientes, los flujos provenientes de su eventual ejecución y los depósitos en garantía otorgados por los Clientes a favor del Fiduciario, en representación del Patrimonio Fideicometido, que se originen a partir de la entrada en vigencia del Acto Constitutivo.
7) Los derechos de cobro de los aportes de mantenimiento.
8) Las inversiones temporales permitidas y el producto de las mismas.
9) Los demás bienes y derechos que adquiera el Fiduciario en su condición de Fiduciario del FIBRA y que conformarán el Patrimonio Fideicometido de acuerdo con lo establecido en el Acto Constitutivo.
10) Todos los recursos líquidos, así como accesorios, frutos y rendimientos relacionados con los bienes descritos en los numerales anteriores.

Anexo

TABLA 1 FIBRA PRIME

	Mar-26 LTM	Dic-25	Dic-24	Dic-23	Dic-22
Activos Administrados del Fideicomiso (S/Milones)	1,082.1	859.0	739.8	366.0	371.2
Área Bruta Arrendable - ABL (m^2)	298,990	255,777	238,199	179,705	180,403
Ratio de ocupación (sobre activos totales)	95%	97%	94%	99%	99%
Ingresos (S/ Millones)	62.3	57.3	46.2	29.6	29.0
Valor Cuota de Certificados de Participación (US$)[1/]	5.92	6.89	7.28	7.62	7.46

[1/]El valor de los Certificados de Participación se obtiene de dividir el patrimonio neto entre el número de Certificados de Participación emitidos.

Fuente: Administradora PRIME S.A. / *Elaboración: Moody's Local Perú*

TABLA 2 Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A.

	Mar-26 LTM	Dic-25	Dic-24	Dic-23	Dic-22
Activos (S/Millones)	54.7	52.9	46.7	36.2	40.3
Utilidad Neta (S/ Millones)	10.8	9.6	9.3	10.5	11.5
Return on Average Equity (ROAE)	22.63%	20.94%	23.95%	29.28%	36.31%
Return on Average Assets (ROAA)	21.01%	19.31%	22.52%	27.48%	32.01%

Fuente: Administradora PRIME S.A. / *Elaboración: Moody's Local Perú*

TABLA 3 Administradora PRIME S.A.

	Mar-26 LTM	Dic-25	Dic-24	Dic-23	Dic-22
Ingresos (S/Millones)	20.5	17.6	12.1	4.1	5.8
Return on Average Equity (ROAE)	19.34%	54.61%	55.24%	-28.91%	47.22%
Return on Average Assets (ROAA)	7.42%	11.20%	24.69%	-6.17%	17.60%
Liquidez Corriente (veces)	2.33x	2.81x	0.78x	2.23x	1.65x
Endeudamiento Patrimonial (veces)	1.65x	1.93x	1.47x	3.53x	2.75x

Fuente: Administradora PRIME S.A. S.A. / *Elaboración: Moody's Local Perú*

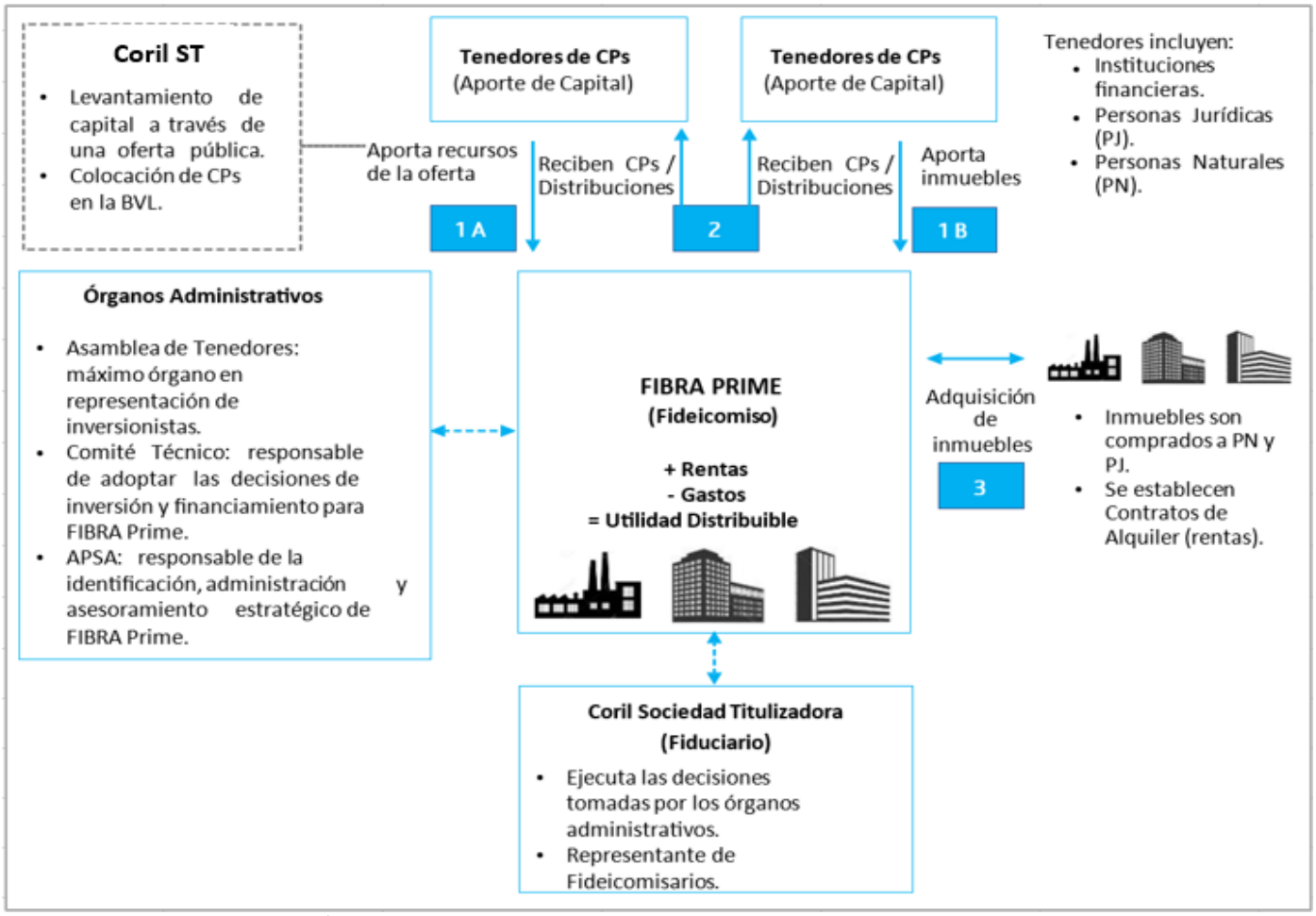
TABLA 4 Composición del Portafolio de Inversiones

Nombre del Activo	Tipo de activo	Ubicación	Tasa de ocupación a Mar-26	Saldo a Mar-26 (Miles de S/)	Saldo a Dic-25 (Miles de S/)	Var. % Mar-26/ Dic-25
Complejo Logístico PRIME	Industrial/Logístico	Cercado de Lima	0.0%	19,957	19,155	+4.19%
Galería Virrey de Santa Fe	Comercial	Cercado de Lima	93.0%	59,450	59,307	+0.24%
Edificio El Virrey	Oficinas	Cercado de Lima	100.0%	22,500	19,210	+17.13%
Edificio Schreiber	Oficinas	San Isidro	0.0%	15,548	14,539	+6.94%
Tiendas Conquistadores	Comercial	San Isidro	100.0%	16,663	15,209	+9.56%
Edificio Conquistadores	Oficinas	San Isidro	100.0%			
Tiendas Mass	Comercial	Lima	60.0%	4,057	4,368	-7.13%
Almacenes Santa Clara	Logístico	Villa El Salvador	100.0%	29,000	27,765	+4.45%
Farmacias Peruanas	Logístico	Punta Negra	100.0%	70,905	72,561	-2.28%
Cloudkitchen	Logístico	Surquillo	100.0%	6,554	6,264	+4.62%
Edificio Regal	Oficinas	Cercado de Lima	100.0%	20,846	19,570	+6.52%
Alese	Logístico	Punta Hermosa	100.0%	41,971	39,882	+5.24%
Jirón de La Unión (Belén)	Oficinas	Cercado de Lima	100.0%	16,290	13,560	+20.13%
Maxiahorro Huacho	Comercial	Huacho	100.0%	7,560	7,480	+1.07%
Edificio Garcilaso de La Vega	Oficinas	Cercado de Lima	92.0%	12,515	11,223	+11.51%
Edificio Italia	Oficinas	Cercado de Lima	88.0%	27,749	26,063	+6.47%
Edificio Sudamericana	Oficinas	Cercado de Lima	100.0%	47,392	42,344	+11.92%
Edificio BVL	Oficinas	San Isidro	100.0%	17,569	15,125	+16.16%
Edificio Encarnación	Oficinas	Cercado de Lima	95.0%	46,449	41,589	+11.69%
Edificio San Demetrio	Oficinas	Cercado de Lima	100.0%	17,953	15,812	+13.54%
Edificio Grimaldo	Oficinas	Miraflores	100.0%	63,759	59,931	+6.39%
Edificio Fénix-Encarnación	Oficinas	Cercado de Lima	100.0%	15,931	14,840	+7.35%
Edificio Chinchón	Oficinas	San Isidro	8.0%	45,527	42,109	+8.12%
Manhattan-Acuña	Oficinas	Cercado de Lima	94.0%	95,220	84,030	+13.32%
Edificio Abaco	Oficinas	San Isidro	100.0%	58,530	58,231	+0.51%
Edificio Wilson	Oficinas	Cercado de Lima	100.0%	20,289	18,220	+11.35%
Edificio Internacional	Oficinas	Cercado de Lima	100.0%	29,340	25,370	+15.65%
Edificio JDA	Oficinas	San Isidro	100.0%	9,517	9,913	-4.00%
Edificio Corte Superior	Oficinas	Cercado de Lima	100.0%	14,760	8,220	+79.56%
Edificio Tempus	Oficinas	San Isidro	100.0%	27,888	26,364	+5.78%
San Sebastián	Oficinas	San Borja	92.0%	45,510	40,639	+11.99%
Jirón Ica	Oficinas	Cercado de Lima	99.0%	20,881	8	-
JDA Banchile	Oficinas	San Isidro	51.0%	62,016	8	-
C. Log. Huachipa	Logístico	San Juan de Lurigancho	100.0%	-	-	-
C. Log. Ferrosalt	Logístico	Lurin	96.0%	50,408	-	-
Pacific Tower	Oficinas	San Isidro	-	11	11	-
Bimbo	Logistico	Carmen de la Legua Reynoso	-	21,505	10	-
Latam Logistic	Logistico	Lurín	-	41	-	-
Total			**94.72%**	**1,082,059**	**858,932**	**25.98%**

Fuente: Administradora PRIME S.A. / *Elaboración: Moody's Local Perú*

Detalle de la Estructura de FIBRA PRIME

GRÁFICO 2 Estructura de FIBRA PRIME



Fuente: Prospecto Marco FIBRA PRIME / *Elaboración: Moody's Local Perú*

Con la finalidad de realizar una adecuada administración de los flujos del FIBRA, el Acto Constitutivo contempla las siguientes cuentas:

- → Cuenta Colocación
- → Cuenta Recaudadora
- → Cuenta Inversiones
- → Cuenta Aportes y Mantenimiento
- → Cuenta Garantía de Clientes
- → Cuenta Penalidades y Contingencias
- → Cuenta Detracciones
- → Cuenta Distribuciones
- → Cuenta Desembolsos
- → Cuenta Servicio de Deuda

Mecanismo de Asignación de Flujos

En un primer momento, en la fecha de emisión de los Certificados de Participación (para distintas colocaciones), los fondos obtenidos serán depositados en la Cuenta Colocación y se distribuirán de la siguiente manera:

1) A pagar todos los gastos de la Emisión aprobados por el Comité Técnico;
2) Luego de atendido el punto anterior, el remanente se destinará a la Cuenta Inversiones, fondos con los cuales se adquirirán los activos inmobiliarios del FIBRA.
3) Si quedará un remanente en la Cuenta Inversiones, el mismo que será destinado a realizar inversiones temporales permitidas.

Una vez materializadas las primeras inversiones del FIBRA, se activó la Cuenta Recaudadora, en donde se depositan los flujos correspondientes a las Rentas, los flujos de los activos inmobiliarios que no hayan sido asignados a otras cuentas del Fideicomiso y los rendimientos de las Inversiones Temporales Permitidas. Los fondos mantenidos en la Cuenta Recaudadora se destinan a:

1) Detracciones (Cuenta Detracciones) e Impuesto General a las Ventas.
2) Pagar costos y gastos ordinarios del FIBRA.
3) Fondear la Cuenta de Servicio de Deuda para cumplir con las obligaciones financieras del Fideicomiso conforme a los contratos de financiamiento.
4) Pagar gastos extraordinarios.
5) Luego de atendidos todos los puntos anteriores, el remanente se destina a la Cuenta Distribuciones.

Se constituyó también una Cuenta de Aportes y Mantenimiento en la cual los clientes abonan los flujos correspondientes a los aportes de mantenimiento por servicios generales (luz, agua, gastos comunes, entre otros) establecidos en los Contratos de Arrendamiento. El Fiduciario aplica los fondos de esta cuenta a los pagos de servicios y el remanente permanece en esta cuenta. Asimismo, el Acto Constitutivo contempla la Cuenta Garantía de Clientes, en la que se depositan aquellos importes que se reciben por concepto de garantía en efectivo que los clientes deben pagar de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento. Los fondos de esta Cuenta pueden ser destinados a realizar inversiones temporales permitidas.

Por otra parte, se tiene la Cuenta Penalidades y Contingencias, en la cual se depositarán los flujos provenientes de ejecuciones de cartas fianzas, indemnizaciones por desalojo, así como fondos de penalidades varias pagadas por los clientes por resoluciones de contrato de arrendamiento.

Los fondos depositados en esta Cuenta se destinarán al pago de costos, gastos indemnizaciones o penalidades asumidas por el FIBRA, generadas por los incumplimientos que dieron lugar a la ejecución de las garantías. En el caso de que existiera un remanente luego atender dichos gastos, el importe se transferirá a la Cuenta Distribuciones. Cabe indicar que con los fondos depositados en la Cuenta Distribuciones se efectuarán los pagos a los titulares de los Certificados de Participación, conforme lo indique el Comité Técnico. Por otro lado, en caso el FIBRA decida contraer un financiamiento, los fondos obtenidos serán depositados en la Cuenta Desembolsos, los mismos que serán utilizados conforme lo decida el Comité Técnico.

Información Complementaria

Tipo de clasificación / Instrumento	Clasificación actual	Perspectiva actual	Clasificación anterior	Perspectiva anterior
Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg N°861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME				
Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME **Primera, Segunda, Cuarta y Quinta Colocación**	A.pe	-	-	-

Información considerada para la clasificación.

La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2022, 2023, 2024 y 2025, así como los Estados Financieros No Auditados al 31 de marzo de 2025 y 2026 de Administradora PRIME S.A. Además, de Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2022, 2023, 2024 y 2025; y Estados Financieros No Auditados al 31 de marzo de 2025 y 2026 del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg N°861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA - PRIME; así como el modelo financiero e información adicional proporcionados por FIBRA PRIME.

Moody's Local Perú comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad clasificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. Moody's Local Perú no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella.

Definición de las clasificaciones asignadas

→ **A.pe**: Los emisores o emisiones clasificados en **A.pe** cuentan con una calidad crediticia por encima del promedio en comparación con otros emisores y transacciones locales.

Moody's Local Perú agrega los modificadores "+" y "-" a cada categoría de clasificación genérica que va de AA.pe a CCC.pe, de ML A-1.pe a ML A-3.pe y de A a D (esto último, únicamente en el caso de Entidad). El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de clasificación genérica, ningún modificador indica una clasificación media, y el modificador "-" indica una clasificación en el extremo inferior de la categoría de clasificación genérica.

Metodología Utilizada.

→ Metodología de clasificación de entidades inmobiliarias - (27/Dec/2024), disponible en https://www.moodyslocal.com.pe/.

Las actualizaciones del informe de clasificación se realizan según la regulación vigente. Adicionalmente, la opinión contenida en el informe, resulta de la aplicación rigurosa de Metodología de clasificación de entidades inmobiliarias - (27/Dec/2024), aprobada por el Directorio el 11 de diciembre de 2024, disponible en https://moodyslocal.com.pe/reportes/metodologias-y-marcos-analiticos/.

Declaración de importancia

La clasificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor.

La clasificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

En la página web de la empresa https://www.moodyslocal.com.pe/, se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.

El presente informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación para adquirir, vender o negociar los instrumentos objeto de clasificación.

© 2026 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS FILIALES DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO LEGAL, DE CUMPLIMIENTO, FINANCIERO, DE INVERSIÓN NI OTRO ASESORAMIENTO PROFESIONAL, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (*COPYRIGHT*), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPILADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHOS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia o evaluación sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o evaluación o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY's y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY's o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia o evaluación concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY's y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY's o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIABILIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y todas las entidades de MCO que emiten calificaciones bajo la marca "Moody's Ratings" ("Moody's Ratings") también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Ratings. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en ir.moodys.com bajo el capítulo de "*Investor Relations – Corporate Governance – Charter Documents- Director and Shareholder Affiliation Policy*" ["Relaciones con Inversores - Gestión Corporativa – Documentos Constitutivos y de Gobernanza - Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas"].

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V, I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A., Moody's Local CR Calificadora de Riesgo S.A., Moody's Local ES S.A. de CV Clasificadora de Riesgo, Moody's Local RD Sociedad Calificadora de Riesgo S.R.L. y Moody's Local GT S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs", por sus

siglas en ingles) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY's, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales con respecto a las Opiniones de Segunda Parte y las Evaluaciones de Cero Emisiones Netas (según se definen en los Símbolos y Definiciones de Calificaciones de Moody's Ratings): Por favor notar que ni una Opinión de Segunda Parte ("OSP") ni una Evaluación de Cero Emisiones Netas ("NZA") son "calificaciones crediticias". La emisión de OSP y NZA no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur. UE: En la Unión Europea, Moody's Deutschland GmbH y Moody's France SAS prestan servicios como revisores externos de conformidad con los requisitos aplicables del Reglamento de Bonos Verdes de la UE. JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSP y NZA se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.