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

Informe con EEFF al 30 de junio 2025 | **Fecha de comité: 19 de diciembre del 2025**
Periodicidad de actualización: Semestral | **Sector financiero: Titulizaciones**

Equipo de análisis		
Juan Flores	Michael Landauro	(511)2082530
rflores@ratingspcr.com	mlandauro@ratingspcr.com	

Fecha de información Fecha de comité	jun-2023 28/11/2023	dic-2023 11/06/2024	jun-2024 26/12/2024	dic-2024 01/07/2024	jun-2025 19/12/2025
Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación	PEA-	PEA	PEA	PEA	PEA
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Positiva	Positiva

Significado de la clasificación

A: *Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio, de las fortalezas y debilidades de la administración y de la capacidad operativa son buenos. Los Fondos agrupados en este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores.*

Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías AA y B inclusive. Adicionalmente, las escalas locales serán identificadas añadiendo un prefijo de acuerdo con la identificación asignada a cada mercado.

"La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. 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 por PCR 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."

Racionalidad

En Comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió ratificar la clasificación de PEA al Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación del Patrimonio en Fideicomiso D. Leg No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA PRIME, con perspectiva "positiva"; con información no auditada al 30 de junio del 2025. La decisión se sustenta en que FIBRA Prime evidencia un fortalecimiento operativo y financiero como resultado de las nuevas adquisiciones que realizó en el último año, consolidando un portafolio que cuenta con una alta tasa de ocupación y diversificación. Dicho crecimiento se vio reflejado en mayores ingresos y resultados del ejercicio, en la mejora de los principales indicadores de rentabilidad, el incremento del Cap Rate y un mayor dividend yield. Adicionalmente, se valora la expansión del negocio que se realizará a través de la Quinta Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación.

Perspectiva

Positiva.

Resumen ejecutivo

- **Modelo de negocio**. FIBRA Prime es un fideicomiso de titulización constituido en 2018, administrado por Administradora Prime S.A. como originador y gestor de la cartera, y con Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. actuando como fiduciario. Bajo la Ley 30532, invierte en un portafolio diversificado de inmuebles comerciales, logísticos y de oficinas para su arrendamiento. Opera como un vehículo de inversión colectiva que distribuye al menos el 95% de sus utilidades y cotiza en la Bolsa de Valores de Lima.
- **Estrategia.** Se fundamenta en la adquisición y gestión activa de un portafolio diversificado de inmuebles multi-inquilino en ubicaciones estratégicas, buscando generar ingresos recurrentes y estabilidad. Su enfoque selectivo prioriza propiedades con potencial de revalorización, con una ambiciosa meta de expansión que proyecta superar los US$ 200 MM en el corto plazo y alcanzar US$ 750 MM en el largo plazo. Para financiar este crecimiento, la estrategia se basa en una próxima emisión secundaria de hasta US$ 200 MM. Además, FIBRA Prime viene evaluando la conveniencia de la potencial inscripción y listado en un mecanismo centralizado de negociación en España (mercado de BME[1]).

[1] Es un mercado de valores español especializado, diseñado para que Pequeñas y Medianas Empresas (PYMEs) y SOCIMIS (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria) con proyectos de crecimiento puedan obtener financiación, ganen visibilidad y profesionalicen su gestión a través de una regulación más flexible que la del mercado principal.

Firmado Digitalmente por:
PAOLA ALESSANDRA FRAGUELA HANDAL
Fecha: 19/12/2025 06:28:30 p.m.

- **Experiencia de la Administradora y el Fiduciario**: FIBRA Prime posee como administrador y originador a Administradora Prime S.A. y como fiduciario a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. Ambos destacan con profesionales con larga trayectoria en el sector de inversiones inmobiliarias y en el mercado de capitales administrando patrimonios. Asimismo, se resalta que Fibra Prime es la primera Fibra en el Perú y posee una duración indefinida según su Acto Constitutivo.
- **Administradora Prime.** Administradora Prime S.A. muestra un fortalecimiento patrimonial relevante (su patrimonio casi se duplicó y los activos crecieron 17.9%) en un contexto de reestructuración del pasivo que trasladó obligaciones al corto plazo, modificando su perfil de liquidez. No obstante, la empresa enfrenta dificultades operativas: los ingresos retrocedieron 20.4% interanual y los gastos de administración aumentaron en 11.9%, reduciendo la utilidad operativa en 71.7% y contrayendo la rentabilidad (ROA de 11.9% a 3.3%, ROE de 42.7% a 7.2%).
- **Expansión del portafolio de inversión de FIBRA**. El portafolio de FIBRA Prime experimentó una expansión estratégica y una mejora en su rendimiento entre junio de 2024 y 2025, incrementando su área arrendable a 228,041 m² (+5.8%) y su AUM a US$ 190 MM (+14.1%), principalmente por la incorporación de nuevos activos de oficinas. Este incremento consolidó aún más a las oficinas como la clase dominante del portafolio (62.7% del AUM). Operacionalmente, los ingresos por rentas crecieron un 58.4% hasta US$ 8.1 MM, impulsados por el segmento de oficinas, lo que se tradujo en un mayor NOI[2] (US$ 7.0 MM, +US$ 2.5 MM, +55.9%) y EBITDA (US$ 5.5 MM, +US$ 2.1 MM, +61.7%).
- **Incremento del Cap Rate[3] y ligera reducción de la tasa de ocupación de FIBRA.** La rentabilidad subyacente mostró una mejora, reflejada en un aumento del Cap Rate 12M[4] del 5.0% al 6.9%, mientras que el nivel de ocupación se mantuvo alto en 95.0% (98.9% a junio 2024). La estructura del portafolio combina 6 activos (inmuebles) que representan el 44.9% del AUM y 27 inmuebles adicionales que representan el 55.1% restante.
- **Crecimiento de activos, patrimonio y deuda de corto plazo de FIBRA.** El balance de FIBRA Prime a junio de 2025 refleja una expansión relevante del portafolio, con activos que crecieron 24.1% impulsados por nuevas adquisiciones inmobiliarias. Respecto a la estructura de pasivos, se concentró en el corto plazo por reclasificaciones del largo a corto plazo de obligaciones financieras por el paso del tiempo y a nueva deuda, elevando el pasivo total a S/ 251.6 MM (+52.6%). A pesar de ello, el fideicomiso cumplió sus covenants financieros y fortaleció su patrimonio a S/ 505.1 MM (+13.7%), aunque con una reducción importante en los ratios de liquidez.
- **Importante incremento de ingresos y utilidad neta de FIBRA.** Al cierre de junio de 2025, FIBRA Prime registró un fuerte repunte financiero, con ingresos operacionales de S/ 40.1 MM (+96.8%), impulsados por mayores alquileres (+46.6%) y un ingreso no recurrente por venta de activos titulizados. La eficiencia en costos y el aporte de una importante ganancia por variación de tipo de cambio (de -S/ 4.8 MM a S/ 13.6 MM), permitieron elevar el resultado operacional a S/ 20.1 MM (+54.8%) y la utilidad neta a S/ 21.7 MM (+S/ 17.4 MM), reflejando una mejora sustancial en la rentabilidad, destacando el margen neto 12M (de -17.7% a 82.9%) y el ROE 12M (de -1.4% a 9.1%).
- **Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación.** Constituido bajo el D. Leg. N°861, se rige por su Tercer Prospecto Marco y, tras una reciente actualización, ha ampliado su monto autorizado de US$ 500 MM a US$ 1,000 MM. Al cierre de junio 2025, ha ejecutado 4 colocaciones públicas y 5 contribuciones de inmuebles, generando un total de 18.4 MM de certificados de participación en circulación, los cuales respaldan un patrimonio neto en expansión que alcanzó US$ 143.1 MM (+23.3%). Se repartieron dividendos por US$ 5.2 MM (+US$ 3.0 MM) en el 1S-2025 y el dividend yield se elevó del 3.0% al 5.1% interanual. Cotiza a US$ 5.5 de valor de mercado y tiene un valor cuota de US$ 7.8.

Factores claves

Factores que podrían mejorar la clasificación de riesgo

- Mayor tasa de ocupación de los inmuebles mediante contratos que brinden estabilidad de los ingresos.
- Cumplimiento sostenido de metas de crecimiento y rentabilidad.
- Mayor eficiencia operativa y reducción sostenida de costos en la gestión de los inmuebles.

Factores que podrían reducir la clasificación de riesgo

- Incumplimiento del pago de obligaciones financieras.
- Menores flujos de ingresos respecto a los proyectados.
- Incremento relevante de tasa de vacancia en los inmuebles.
- Disminución sostenida del valor razonable de las inversiones.

Metodología utilizada

[2] El NOI (Net Operating Income) es un indicador financiero que representa los ingresos operativos anualizados generados por una cartera de inmuebles, una vez deducidos todos los gastos operativos necesarios para su funcionamiento, pero antes de impuestos, intereses financieros y depreciaciones. En el contexto de los fideicomisos de inversión como FIBRA Prime, es una métrica fundamental para analizar la sostenibilidad y el potencial de crecimiento de las distribuciones a los inversionistas.

[3] Sirve para evaluar la rentabilidad y el riesgo de una propiedad o portafolio, facilitar comparaciones entre distintos activos y estimar su valor implícito, ya que un cap rate más alto suele reflejar mayor riesgo o menor valuación, mientras que uno más bajo indica activos percibidos como más estables o de mayor calidad.

[4] NOI 12M/AUM

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la "Metodología de calificación de riesgo de fondos de inversión (Perú)" vigente, el cual fue aprobado en sesión 04 por el Comité de Metodologías con fecha 18 de octubre 2022.

Información utilizada para la clasificación

1. **Información financiera:** Estados Financieros auditados 2020-2024 y no auditados a junio de 2024 y junio 2025.
2. **Riesgo fundamental:** Acto constitutivo, Prospecto Marco, Prospecto complementario, Informe trimestral Comité Técnico 2T2025, informe de gerencia 2T2025, Informe trimestral Gestión de cobranza 2T2025, Informe trimestral 2T2025.
3. **Riesgo de mercado:** Estados financieros auditados, Acto constitutivo, BVL, Informe de Resultados al II Trimestre.
4. **Riesgo fiduciario:** Estado financiero no auditado junio de 2025 de la Administradora.

Limitaciones y limitaciones potenciales para la clasificación

- **Limitaciones encontradas:** No se encontró limitación alguna en la información remitida.
- **Limitaciones potenciales:** Las principales limitaciones potenciales están relacionadas con la calidad, detalle y amplitud de la información proporcionada, lo cual podría influir en la profundidad de la evaluación de los riesgos asociados al negocio. Además, la falta de una comunicación fluida y constante con la entidad podría afectar la calidad de la información disponible, lo que podría dificultar la capacidad para otorgar una clasificación adecuada.

Hechos de importancia

- El 11 de diciembre del 2025, FIBRA Prime comunicó que fue sido notificado de la Resolución No. 198-2025-SMV/10.2, la cual dispone el registro de la Segunda Actualización de su Tercer Prospecto Marco y, adicionalmente, el registro del Prospecto Informativo Complementario correspondiente a su Quinta Colocación de Certificados de Participación, autorizada por un monto máximo de US$ 200 millones dentro de su Programa de Emisión.
- El 10 de diciembre del 2025, FIBRA Prime comunicó que rectificando una nota publicada por la Fundación Consejo España-Perú en LinkedIn, la cual afirmaba que el fideicomiso cotizara en el mercado BME en España, aclaró que si bien su Comité Técnico evalúa la conveniencia de un eventual listado paralelo (posibilidad ya contemplada en su Octava Adenda), a la fecha no se ha iniciado ningún procedimiento ni presentado solicitud formal para implementarlo, por lo que dicha afirmación resulta incorrecta.
- El 4 de diciembre del 2025, FIBRA Prime comunicó a la Superintendencia del Mercado de Valores, que una nota periodística publicada en Diario Gestión ese mismo día describió una "inversión" de la IFC por US$ 40 millones en el fideicomiso, cuando en realidad constituye un préstamo a mediano plazo (5 años) de IFC a FIBRA Prime formalmente aprobado y ya informado al mercado el 25 de noviembre de 2025, con el fin de precisar la naturaleza crediticia de dicha operación de financiamiento.
- El 01 de diciembre del 2025, la Junta General de Accionistas de Administradora Prime S.A. (Empresa Administradora y Originador de FIBRA Prime) aprobó el nombramiento de Jorge Víctor Ramos Malta como Director de Mercado de Capitales y Relación con Inversionistas, cargo que reportará directamente al Gerente General y cuya vigencia inicia en la misma fecha.
- El 01 de diciembre del 2025, el Comité Técnico de FIBRA Prime, en sesión extraordinaria, aprobó dos distribuciones para los titulares de Certificados de Participación: un pago a cuenta de US$ 601,392.00 (correspondiente al 90% de la utilidad neta distribuible de octubre de 2025) y una distribución de excedente de caja por US$ 570,801.00, sumando un monto total de US$ 1,172,193.00. Ambas distribuciones, que equivalen a US$ 0.063589700 por certificado sobre una base de 18,433,693 certificados, tienen fecha de registro el 22 de diciembre de 2025 y fecha de pago el 09 de enero de 2026, estableciéndose además un procedimiento de declaración y retención aplicable para titulares vinculados que posean más del 5% de los certificados.
- El 25 de noviembre del 2025, el Comité Técnico de FIBRA Prime aprobó la obtención de dos nuevos financiamientos: un préstamo de US$ 40 MM con la International Finance Corporation (IFC) y otro de US$ 30 MM con Scotiabank Perú S.A.A., ambos con un plazo de cinco años, cuyos fondos se destinarán principalmente al prepago parcial de financiamientos existentes (Club Deal, Préstamo Puente y Mediano Plazo SBP), así como a gastos de CAPEX y de las transacciones, garantizando estas operaciones mediante la constitución de hipotecas sobre distintos inmuebles de su cartera.
- El 12 de noviembre del 2025, Administradora Prime S.A. aclaró que el monto total a pagar por cada Certificado de Participación de FIBRA Prime, correspondiente al pago a cuenta de distribuciones del tercer trimestre del ejercicio 2025 y a la distribución de excedente de caja proveniente de operaciones de desinversión, asciende a la suma de US$ 0.138436123.
- El 11 de noviembre del 2025, el Comité Técnico de FIBRA Prime, en sesión extraordinaria, aprobó dos distribuciones para los titulares de Certificados de Participación: un pago a cuenta de US$ 1,621,889.00

(equivalente al 90% de la utilidad neta distribuible del tercer trimestre de 2025) y una distribución de excedente de caja de US$ 930,000.00 (proveniente de desinversiones), totalizando US$ 2,551,889.00. Ambos pagos, equivalentes a US$ 0.138436123 por certificado sobre una base de 18,433,693 certificados, tienen fecha de registro el 28 de noviembre de 2025 y fecha de pago el 19 de diciembre de 2025, estableciéndose además un procedimiento de declaración y retención aplicable para titulares vinculados que posean más del 5% de los certificados.

- El 04 de noviembre del 2025, la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante la Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades No. 181-2025-SMV/10.2, ha dispuesto el registro de la primera actualización (que incluye variaciones fundamentales y no fundamentales) del Tercer Prospecto Marco correspondiente al "Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME", quedando oficialmente inscrita en el Registro Público del Mercado de Valores.
- El 30 de octubre del 2025, se precisaron los términos de la Quinta Colocación de FIBRA Prime, aclarando que el capital del fideicomiso se incrementaría en un máximo de US$ 338,197,329.34 mediante la emisión de hasta 34,782,608 nuevos certificados, aunque el monto efectivo máximo de la colocación es de US$ 200 MM al realizarse por debajo del valor nominal. Se especifica que de los 18,437,148 certificados actuales, 3,455 no participan en la suscripción preferente por estar en un programa de recompra, y que el precio de colocación de US$ 5.75 genera una prima negativa de US$ 3.973173413 respecto al valor nominal de US$ 9.723173413.
- El 28 de octubre del 2025, como parte de la Quinta Colocación de certificados de participación de FIBRA Prime por hasta US$ 200 MM, se informó que se puso a disposición de los titulares actuales el modelo de Solicitud de Suscripción para el proceso de suscripción preferente, y que la emisión de los nuevos certificados se realizará una vez finalizada la oferta pública, comunicándose su fecha de emisión en el respectivo aviso de oferta o, en caso de no concretarse la oferta pública, será determinada posteriormente por el Comité Técnico e informada como Hecho de Importancia.
- El 27 de octubre del 2025, el Comité Técnico de FIBRA Prime aprobó la Quinta Colocación de hasta US$ 200 MM mediante la creación y emisión de hasta 34,782,608 nuevos Certificados de Participación a un precio de colocación de US$ 5.75, lo que aumentaría el capital del fideicomiso a un máximo de US$ 517,464,916.59. El proceso incluye una suscripción preferente para los titulares actuales con un ratio de 188.690394269% (1.88690394269 nuevos certificados por cada certificado poseído), cuyos derechos se representarán en Certificados de Suscripción Preferente (CSP) negociables del 18 de noviembre al 10 de diciembre de 2025, seguido de una oferta pública para los remanentes. Los fondos se destinarán principalmente a inversiones inmobiliarias y, subsidiariamente, a amortización de deuda, pagos de adquisiciones pendientes o el programa de recompra de certificados.
- El 29 de setiembre del 2025, el Comité Técnico de FIBRA Prime, en sesión extraordinaria, aprobó la venta de tres inmuebles ubicados en Lima (los inmuebles “Sarria” (US$ 382,000), “Cáceres” (US$ 570,000) y “SMP” (US$ 355,000)) por un valor total de US$ 1,307,000, acordó destinar los fondos obtenidos a usos permitidos por el Acto Constitutivo según futuras decisiones del Comité, e instruyó al fiduciario Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. para que suscriba los contratos de compraventa y todos los documentos necesarios para la transferencia, dejando constancia de que ya se cumplió el plazo mínimo de cuatro años de inversión requerido para su enajenación.
- El 04 de setiembre del 2025, el Comité Técnico de FIBRA Prime aprobó la extensión del plazo de amortización en seis meses (hasta el 04 de marzo de 2026) para dos financiamientos: el "Club Deal" con Scotiabank Perú y Banco BBVA Perú por US$ 39.3 MM y el "Préstamo Puente" con Scotiabank Perú por US$ 12.5 MM, mediante la suscripción de la Tercera Adenda al Club Deal y la Primera Adenda al Préstamo Puente, respectivamente.
- El 25 de agosto del 2025, el Comité Técnico del fideicomiso FIBRA Prime acordó en sesión extraordinaria reanudar el trámite de aprobación e inscripción de las modificaciones al Acto Constitutivo aprobadas por la Asamblea General del 31 de enero de 2025 (Modificaciones 2025-1), excluyendo expresamente aquellas relativas a un programa de bonos titulizados por hasta US$ 150 MM aprobadas por el Comité Técnico el 28 de mayo de 2025, y encomendó al fiduciario Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. iniciar dicho trámite de acuerdo con el mandato de la mencionada Asamblea General.
- El 05 de agosto del 2025, el Comité Técnico del fideicomiso FIBRA Prime, en sesión extraordinaria, acordó realizar dos distribuciones a los titulares de certificados de participación: (i) un pago a cuenta de US$ 1,523,089.00, equivalente al 90% de la utilidad neta distribuible del segundo trimestre de 2025, y (ii) una distribución de excedente de caja de US$ 1,028,000.00, proveniente de la desinversión de un inmueble en Tacna, estableciendo para ambas distribuciones una fecha de registro del 25 de agosto y una fecha de entrega del 09 de setiembre de 2025, sumando un pago total de US$ 0.13836679079 por certificado. Asimismo, se informó que los titulares con propiedad superior al 5% deben declarar su condición en un plazo específico para evitar una retención del 29.5% sobre la distribución correspondiente.
- El 28 de mayo del 2025, el Comité Técnico de FIBRA Prime, en sesión extraordinaria, acordó suspender el trámite de inscripción de las modificaciones al Acto Constitutivo aprobadas el 31 de enero de 2025

(Modificaciones 2025-1) hasta que la Asamblea General se pronuncie sobre un nuevo conjunto de modificaciones (Modificaciones 2025-2), que incluyen la creación de un programa de bonos titulizados por hasta US$ 150 MM, con el fin de gestionar su aprobación e inscripción de manera conjunta en un nuevo Cuarto Prospecto Marco. Asimismo, instruyó al fiduciario para que, una vez obtenidas las dispensas de los acreedores, convoque una Asamblea General no presencial para aprobar dichas modificaciones y autorizar los trámites correspondientes ante la SMV.

- El 02 de mayo del 2025, el Comité Técnico de FIBRA Prime aprobó dos distribuciones para los titulares de Certificados de Participación: un pago a cuenta de US$ 1,516,438.00 (equivalente al 90% de la utilidad neta distribuible del primer trimestre de 2025) y una distribución de excedente de caja de US$ 1,100,000.00 (proveniente de la venta de un inmueble), totalizando US$ 0.14191121100 por certificado sobre una base de 18,437,148 certificados. Ambos pagos tienen fecha de registro el 21 de mayo de 2025 y fecha de pago el 10 de junio de 2025, estableciéndose además un procedimiento de declaración y retención aplicable para titulares vinculados que posean más del 5% de los certificados.
- El 28 de marzo del 2025, se informó la conclusión de la venta del inmueble "C.C. Starplaza Tacna", que se formalizó mediante la suscripción de la escritura pública de compraventa, transfiriéndose la propiedad a los adquirentes.
- El 18 de marzo del 2025, el Comité Técnico de FIBRA Prime aprobó la venta del inmueble "C.C. Starplaza Tacna" por US$ 2,597,275.00 a la sociedad conyugal de Manuel Abusada Dahoud y Paola Angélica Simon Samaan, destinando los fondos obtenidos a los usos permitidos por el Acto Constitutivo según determine el Comité, y autorizó al fiduciario a suscribir el contrato de compraventa y la escritura pública correspondiente, cuya transferencia de propiedad se efectuará en la fecha de firma de dicha escritura.
- El 25 de febrero del 2025, en respuesta a la solicitud de la Bolsa de Valores de Lima, se confirmó que el monto total a recibir por los titulares de certificados de participación de FIBRA Prime, correspondiente a la distribución del cuarto trimestre de 2024 (incluidos saldos no distribuidos de trimestres anteriores) y a la distribución del excedente de caja de los ejercicios 2023 y 2024, asciende a US$ 0.15702168272 por certificado.

Contexto Económico

A junio del 2025, la economía peruana registró un crecimiento de 3.8% los últimos doce meses. Según INEI, esta mejora se explicó por el dinamismo de casi todos los sectores, con excepción de financieros y seguros que registró una caída del 0.07%. Los sectores que lideraron este crecimiento fueron agropecuarios (+4.3%), pesca (+5.8%), manufactura (+4.8%), construcción (3.9%), comercio (3.9%) y transporte (6.6%).

Al primer semestre del 2025, el sector agropecuario tuvo un buen desempeño principalmente por la actividad agrícola impulsada por la producción de aceituna, cacao y palta, ante mayores niveles de superficie sembrada y mejores condiciones climáticas. El sector pesca mostró un incremento en su producción por el mayor tonelaje capturado de especies tanto de origen marítimo y continental, destinados al consumo humano indirecto y de uso industrial. Respecto a la manufactura, su crecimiento estuvo asociado a la mayor producción de ramas de elaboración y conservación de pescados, refinación de petróleo y el subsector fabril. En cuanto a construcción, este aumentó en línea con el consumo interno de cemento y al avance físico de obras. El sector comercio estuvo impulsado por las ventas al por mayor, por su lado, el sector transporte tuvo un mayor dinamismo derivado de sus tres componentes aéreo, marítimo y terrestre.

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ

INDICADORES	2020	2021	2022	2023	2024	1S-2025	2025 (E)***	2026 (E)***
PBI (var. % real)	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.6%	3.3%	3.8%	3.2%	2.9%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	-13.4%	7.5%	0.35%	8.2%	2.0%	1.8%	0.5%, 3.5%	1.0%, 3.8%
PBI Manufactura (var. %)	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.7%	3.9%	4.8%	2.6%, 2.8%	3.1%, 2.9%
PBI Elec. & Agua (var. %)	-6.1%	8.5%	3.9%	3.7%	2.4%	2.0%	2.5%	2.7%
PBI Pesca (var. % real)	4.2%	2.8%	-13.7%	-19.8%	24.9%	5.8%	2.8%	1.6%
PBI Construcción (var. % real)	-13.3%	34.5%	3.0%	-7.9%	3.6%	3.9%	4.3%	2.0%
Inflación (var. % IPC)*	2.0%	6.4%	8.5%	3.2%	2.0%	1.7%	2.0%-2.1%	2.2%-2.5%
Tipo de cambio cierre (S/ por US$)**	3.60	3.97	3.81	3.71	3.77	3.54	3.60-3.65	3.68-3.70

Fuente: INEI-BCRP / **Elaboración**: PCR

**Variación porcentual últimos 12 meses*

**SBS, tipo de cambio contable. Proyecciones: Encuesta de Expectativas BCRP sep-2025.

***BCRP, Reporte de Inflación de sep-2025. Las proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente, así como el de manufactura en primaria y no primaria respectivamente.

El BCRP[5] proyecta que la economía tendrá una expansión de 3.2% en 2025, ligeramente mayor a lo estimado en el reporte de jun-2025 debido a un mayor crecimiento del gasto privado, así como en la manufactura no primaria, servicios y construcción. El crecimiento de la minería metálica se impulsaría por la reanudación de operaciones de Shougang, así como mejores condiciones climáticas para el sector agrícola; contrastado por menor producción del sector pesca tras terminar la primera temporada de pesca en la zona norte-centro. Para el 2026, el producto crecería 2.9% considerando la demanda interna como driver de crecimiento, así como asumen condiciones climáticas favorables, alta confianza empresarial, y bajo condiciones estables a nivel macro. Asimismo, el BCRP proyecta que la inflación sería de 1.7% para el 2025 y 2.0% para el 2026, manteniéndose en el rango meta y que

[5] Reporte de inflación sep-2025.

responde a la disipación de choques de oferta, una actividad económica en torno a nivel potencial y expectativas de inflación a la baja hacia el valor central del rango meta.

El balance de riesgos para la proyección de inflación se mantiene neutral. Los riesgos para la proyección incluyen principalmente las siguientes contingencias: (i) choques de oferta por tensiones geopolíticas y fenómenos naturales, que podrían elevar costos de transporte y precios de insumos, lo cual podría ser contrarrestado por una menor inflación importada o por una mayor reversión de los choques que afectaron los rubros de alimentos y energía en la canasta del consumidor; (ii) mayor volatilidad financiera y salida de capitales, asociados a un posible aumento del riesgo país por incertidumbre política interna, sumada a la incertidumbre sobre medidas económicas internacionales, altos niveles de endeudamiento y mayores necesidades de financiamiento; (iii) debilitamiento de la demanda interna si se produce un contexto de inestabilidad política y social, reduciendo consumo e inversión privada; y (iv) menor demanda externa ante una desaceleración global, incluyendo un menor crecimiento de China y un mayor costo de financiamiento internacional, lo que podría deteriorar los términos de intercambio y la demanda por nuestras exportaciones.

El déficit fiscal acumulado (últimos 12 meses) se registró en -2.4% a ago-2025 y se mantendría así a dic-2025 (dic-2024: -3.5%), menor debido principalmente al mayor registro de ingresos corrientes, asociado al crecimiento de la economía, mejores precios de exportación, así como mayor acción en la fiscalización tributaria (regularización de impuestos). Asimismo, los gastos no financieros se redujeron. Se esperaría que este sea de -2.1% al 2026.

Contexto sistema

Perspectivas del Sector Inmobiliario – Oficinas/Locales

Mercado de oficinas

El mercado de oficinas prime en Perú, particularmente en Lima, evidencia una consolidación hacia un entorno más ajustado y con perspectivas de fortalecimiento en los indicadores fundamentales. Al cierre del primer semestre de 2025, la tasa de vacancia del segmento prime se ubicó en 13.3%, mostrando una tendencia descendente continua desde los niveles postpandemia, acercándose al rango considerado saludable (10%-12%). Este ajuste responde principalmente a una oferta limitada, dado que no se prevén nuevas entregas de edificios clase A hasta 2027, lo cual ha permitido una absorción gradual del inventario existente.

La dinámica de oferta y demanda refleja un escenario de escasez creciente en espacios premium, especialmente en los submercados consolidados como San Isidro Financiero y San Isidro Golf, donde la vacancia se reduce de manera significativa. La absorción neta se mantiene positiva, impulsada por la demanda de empresas que privilegian la calidad, ubicación estratégica y espacios listos para operar ("flight to quality"). Adicionalmente, la flexibilización normativa en el Centro Financiero de San Isidro ha diversificado los usos permitidos, ampliando el universo de potenciales ocupantes y reforzando el atractivo de la zona.

En cuanto a precios, se observa una recuperación gradual y un traspaso del poder de negociación hacia los propietarios. El alquiler promedio para oficinas prime se situó en US$ 16.3 por m², con expectativas de cerrar 2025 en torno a US$ 16.5 y aproximarse a US$ 17.0 en 2026. Esta presión alcista está directamente ligada a la menor disponibilidad, la mayor demanda por espacios implementados y el creciente interés en certificaciones de sostenibilidad (LEED, WELL), que incrementan el valor percibido y exigen mayores estándares en nuevos desarrollos.

Las perspectivas para 2026-2027 apuntan hacia un mercado estabilizado, con una vacancia que podría estabilizarse por debajo del 10% ante la ausencia de nueva oferta inmediata. Se anticipa la entrada de proyectos puntuales que añadirán aproximadamente 45,000 m² al inventario prime en 2027, lo cual, en un contexto de demanda sostenida, no debería alterar significativamente el equilibrio alcanzado. El enfoque de los desarrolladores se centra en diferenciación mediante calidad, flexibilidad contractual y sostenibilidad, consolidando a Lima como un mercado maduro y resiliente en la región.

Mercado de almacenes (logístico)

El mercado de almacenes (logístico) presenta un escenario dinámico y en expansión al cierre del primer semestre de 2025. El inventario total en Lima alcanzó 1.85 MM de m², con una tasa de vacancia general del 9.1%, reflejando una demanda activa y una absorción neta positiva de 27,262 m². Los precios de alquiler pedido se mantienen competitivos, con un promedio de US$ 6.10/m²/mes, mostrando ajustes diferenciados entre los segmentos Clase A (más estable) y Clase B (más disperso). El crecimiento del sector es evidente, con 155,000 m² en construcción, lo que representa un incremento superior al 50% frente a 2024.

Geográficamente, el mercado se concentra en los polos estratégicos del Sur y el Callao, que en conjunto albergan el 88% del inventario y la mayor parte de los proyectos en desarrollo y planificación. Esta preeminencia se explica por su conectividad, acceso a corredores de transporte y proximidad a infraestructuras clave como el puerto del Callao y el puerto de Chancay. La descentralización comienza a ganar impulso, con nuevos desarrollos de clase A en regiones como Piura y Arequipa, respondiendo a una demanda creciente en provincias y buscando eficientizar las cadenas de suministro nacionales.

Un segmento especializado de alto crecimiento es el de los almacenes en frío, proyectado a mover US$ 510 MM en 2025, impulsado por la agroindustria, el retail y las exportaciones. Este nicho, con inversiones que pueden triplicar las de un almacén en seco, evidencia la sofisticación y diversificación del mercado. La perspectiva para el segundo semestre y 2026 apunta a una continuación del dinamismo, con una oferta futura sustancial que deberá equilibrarse con una demanda esperada de entre 120,000 y 150,000 m² anuales, consolidando a la infraestructura logística como un pilar clave para la economía peruana.

Descripción del Fideicomiso

El Patrimonio Fideicometido, denominado "Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME", fue constituido el 23 de agosto de 2018, con Administradora Prime S.A. actuando como Originador y BBVA Sociedad Titulizadora S.A. como fiduciario inicial. El acto constitutivo ha sido objeto de sucesivas modificaciones, siendo la más reciente la Octava Adenda de agosto de 2025. En junio de 2023, BBVA cedió su posición fiduciaria a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., entidad que actúa actualmente como fiduciario. La finalidad del patrimonio es efectuar inversiones en bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, cesión en uso, usufructo, superficie y/o cualquier otra figura onerosa contractual similar sobre dichos bienes inmuebles, y de ser considerado como una FIBRA de conformidad con lo establecido en el Reglamento.

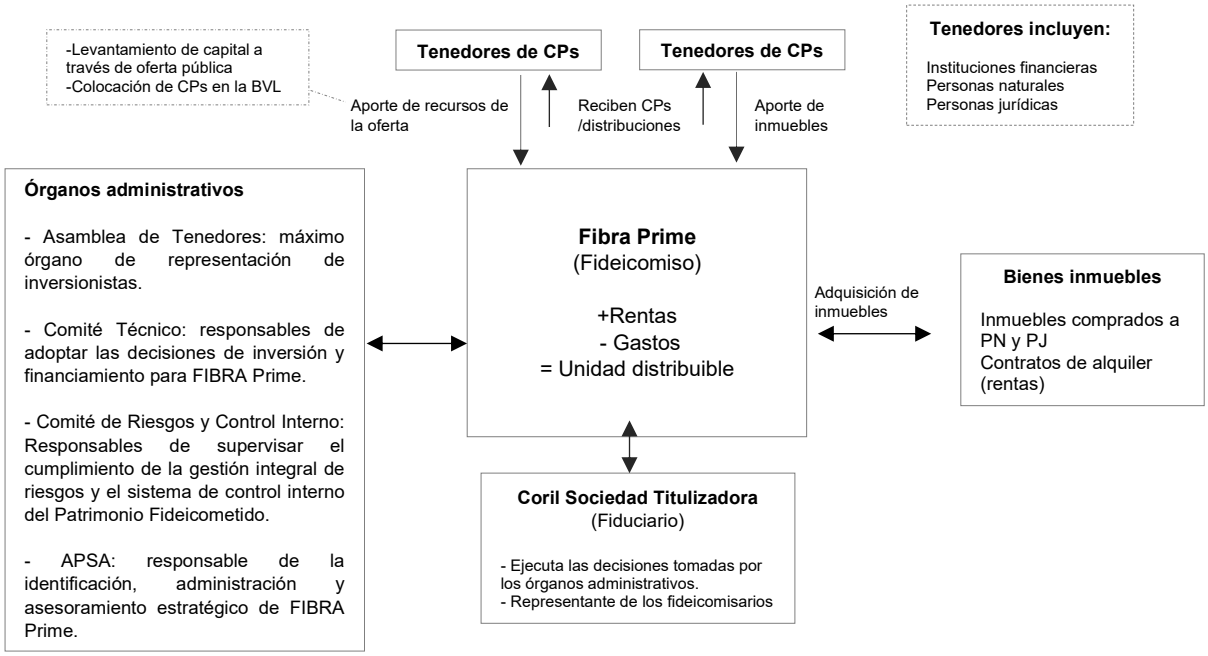
Modelo de Negocio

FIBRA Prime es el primer Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA) registrado en el Perú. Opera como un vehículo de inversión colectiva especializado en la adquisición, desarrollo, administración y revitalización de inmuebles para arrendamiento. Su estructura, inspirada en los REITs internacionales, permite a los inversionistas acceder al mercado inmobiliario comercial mediante la suscripción de certificados de participación que cotizan en la Bolsa de Valores de Lima. Bajo el marco de la Ley 30532, el fideicomiso está obligado a distribuir al menos el 95% de sus utilidades netas entre los certificantes, generando un flujo recurrente de dividendos.

La estrategia operativa se centra en la gestión activa de un portafolio diversificado de activos multi-inquilino en tres segmentos clave: oficinas corporativas, centros logísticos e inmuebles comerciales. Este enfoque busca optimizar la ocupación, diversificar el riesgo y agregar valor mediante la mejora operativa y la revalorización de las propiedades. La compañía prioriza ubicaciones estratégicas (como el Centro Histórico de Lima, San Isidro y Miraflores) y celebra contratos de arrendamiento de mediano a largo plazo, con una porción significativa denominada en dólares e indexada, lo que aporta estabilidad y previsibilidad a los ingresos.

El crecimiento se sustenta en la ampliación escalonada del portafolio a través de adquisiciones selectivas y el potencial desarrollo de activos greenfield, especialmente en el sector logístico. La estrategia financiera mantiene niveles conservadores de apalancamiento y explora fuentes de capital como emisiones de equity para financiar la expansión. En paralelo, FIBRA Prime ha integrado un compromiso con la sostenibilidad, iniciando procesos de certificación ambiental en sus inmuebles con el objetivo de aumentar la eficiencia operativa, reducir la huella de carbono y elevar la rentabilidad de largo plazo para sus inversionistas.

Mecanismo del fideicomiso:



Fuente: Administradora Prime S.A. / **Elaboración:** PCR

Operaciones
Al cierre del primer semestre de 2025, FIBRA Prime consolida un portafolio diversificado de 33 propiedades en operación, con un área arrendable superior a 228,000 m². La cartera se compone principalmente de oficinas (63% del valor de activos), logística (26%) y activos comerciales (11%), logrando una tasa de ocupación consolidada del 95.0% respaldada por 227 contratos de arrendamiento activos.

El desempeño operativo refleja un crecimiento sólido, con ingresos netos por rentas que totalizaron US$ 3.78 MM en el primer trimestre, un aumento interanual del 73.4%. Este resultado se atribuye en gran medida a la incorporación de las adquisiciones realizadas durante 2024. El segmento de oficinas, ubicado principalmente en el Centro Histórico de Lima, San Isidro y Miraflores, presenta una ocupación del 80%, con arrendatarios clave como call centers de exportación y entidades públicas. Los activos logísticos mantienen un 100% de ocupación, mientras que los comerciales alcanzan el 96%.

La expansión del portafolio ha sido activa, con la adquisición de 11 inmuebles en 2024 por un valor aproximado de US$ 95 MM, incrementando los activos bajo gestión (AUM) a US$ 190 MM. La cartera actual genera rentas contractuales anualizadas de US$ 15.6 MM, de las cuales el 67% está denominado en dólares, proporcionando un hedge natural ante volatilidades cambiarias.

Estrategia
La estrategia de FIBRA Prime se centra en la adquisición y gestión activa de activos inmobiliarios multi-inquilino en ubicaciones estratégicas, con el objetivo de generar ingresos recurrentes y estables. Su enfoque selectivo prioriza propiedades con potencial de revalorización en los segmentos de oficinas, logística y comercial, aspirando a construir un portafolio a escala que supere los US$ 200 MM en el corto plazo y proyecte un objetivo de US$ 750 MM en el largo plazo.

Un pilar fundamental es el compromiso con la sostenibilidad y la innovación operativa. El fideicomiso ha iniciado la certificación EDGE para un grupo inicial de propiedades y obtuvo el Certificado Internacional de Energías Renovables (I-REC), transicionando hacia un modelo que reduce la huella ambiental, optimiza costos y aumenta el valor de los activos.

Financieramente, FIBRA Prime mantiene una estructura conservadora, con una deuda que representa el 22.6% del total de activos al cierre de junio 2025. Para impulsar el crecimiento del negocio, la estrategia de fondeo se basará en la próxima Quinta Colocación de certificados de participación de FIBRA Prime por hasta US$ 200 MM. Además, el Comité Técnico de FIBRA Prime continúa evaluando la conveniencia de inscribirse y listarse en un mecanismo centralizado de negociación en España, lo que constituiría un listado paralelo junto con la Bolsa de Valores de Lima. Dicha posibilidad ya fue contemplada en las modificaciones al Acto Constitutivo aprobadas por la Asamblea General y formalizadas mediante la Octava Adenda inscrita en el Registro Público del Mercado de Valores. No obstante, aunque la evaluación interna sigue en curso, FIBRA Prime no ha iniciado ningún procedimiento ni presentado solicitud para implementar un listado paralelo.

Comité Técnico
El Comité Técnico es el órgano de gobierno y supervisión del fideicomiso, conformado por un mínimo de tres y un máximo de siete miembros independientes designados por períodos de dos años. Sus integrantes deben poseer formación académica de nivel superior y una experiencia profesional mínima de tres años en finanzas, gestión de portafolios o el sector inmobiliario, garantizando así una capacidad multidisciplinaria para la toma de decisiones. Actualmente, el comité está integrado por profesionales de reconocida trayectoria, como Miguel Aramburú Álvarez-Calderón, Gabriel Miró Quesada Bojanovich y Alfredo Eduardo Thorne Vetter.

Sus facultades son amplias e incluyen la aprobación de la política contable, las inversiones inmobiliarias, el endeudamiento, las desinversiones y la distribución de utilidades. Además, supervisa la contratación de seguros, la valorización anual de activos y la presentación de informes trimestrales y anuales a la Asamblea General y a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). El comité actúa siempre a propuesta de la Administradora, ejerciendo un control estratégico y garantizando el cumplimiento de la normativa y del acto constitutivo.

El comité se reúne de manera obligatoria cada dos meses, requiriendo para sus sesiones un quórum de la mitad más uno de sus miembros. Sus acuerdos se adoptan por mayoría simple, con voto dirimente del presidente, y sus miembros deben abstenerse en casos de conflicto de interés. Los integrantes pueden ser removidos por la Asamblea General, ya sea por causa justificada con mayoría absoluta o sin causa con el 90% de los votos, asegurando un mecanismo de rendición de cuentas y alineación con los intereses de los certificantes.

Comité de Gestión de Riesgos y Control Interno
El Comité de Gestión Integral de Riesgos y Control Interno es el órgano responsable de supervisar el sistema de gestión de riesgos y el control interno del patrimonio fideicometido. Está conformado por al menos dos miembros, uno de los cuales debe ser independiente y contar con formación universitaria y una experiencia mínima de 15 años en gestión de riesgos, áreas financieras o de cumplimiento. Sus facultades incluyen establecer las políticas

y el manual de riesgos, supervisar su cumplimiento, designar y evaluar al responsable de la Gestión Integral de Riesgos (GIR), así como aprobar los informes trimestrales y anuales correspondientes.

Actualmente, el comité está integrado por Marco Antonio Zaldívar García y Manuel Arturo del Río Jiménez. Ambos poseen una sólida y extensa trayectoria en gobierno corporativo, auditoría, gestión de riesgos y mercados de capitales, con antecedentes en posiciones directivas y de supervisión en diversas empresas líderes e instituciones reguladas. El comité se reúne de forma ordinaria cada tres meses y opera con el apoyo del Responsable GIR, quien ejecuta las políticas diarias y elabora los informes requeridos. Este marco asegura una vigilancia continua y estructurada de los riesgos, alineada con la normativa de la Superintendencia del Mercado de Valores y con las mejores prácticas del mercado.

Política de Inversiones

El Fideicomiso tiene como objetivo principal invertir al menos el 70% de su activo total en bienes inmuebles ubicados en el Perú, meta que debe alcanzarse dentro de los doce meses posteriores a su primera colocación. Todas las decisiones de inversión, incluyendo la adquisición de propiedades a través de opciones de compra u otros mecanismos, requieren la aprobación previa del Comité Técnico, el cual actúa basándose en las propuestas presentadas por la Empresa Administradora. El resto del patrimonio puede ser colocado en instrumentos de corto plazo emitidos por el Gobierno o el Banco Central, depósitos bancarios y otros activos permitidos por la normativa de los FIBRAs.

La política establece límites de diversificación por tipo de inmueble, permitiendo una exposición de hasta el 100% del portafolio en activos comerciales, industriales y de oficinas, y un máximo del 25% en activos residenciales. Se priorizan propiedades ya construidas y arrendables, con potencial de revalorización y ubicadas principalmente en Lima y Callao. Los inmuebles deben estar debidamente inscritos, contar con seguros contra todo riesgo y ser valuados anualmente por peritos independientes registrados en el REPEV de la SBS.

Adicionalmente, la política enfatiza la importancia de una adecuada diversificación de los arrendatarios, buscando involucrar como mínimo tres sectores económicos distintos para mitigar riesgos idiosincráticos. Se priorizan empresas de tamaño significativo, con sólida reputación y que operen en industrias permitidas, excluyendo sectores controversiales. Este enfoque integral busca generar flujos de ingreso estables y predecibles, alineados con el perfil de riesgo del fideicomiso.

LIMITES DE INVERSIÓN (RESPECTO AL ACTIVO TOTAL DEL FIDEICOMISO)

Tipo de Inversión	Límite mínimo	Límite máximo
Inversión en Bienes Inmuebles	70%	100%
Inversiones Temporales Permitidas	0%	30%
Tipo de Bien Inmueble	**Límite mínimo**	**Límite máximo**
Comercial	0%	100%
Industrial		
Oficinas		
Residencial	0%	25%

Fuente: Administradora Prime S.A. / **Elaboración:** PCR

Política de Endeudamiento

De acuerdo con la Política de Endeudamiento, el Patrimonio Fideicometido podrá acceder a financiamiento mediante líneas de crédito, préstamos u otros mecanismos autorizados, previa aprobación del Comité Técnico a propuesta de la Administradora, con el fin de cubrir necesidades de liquidez temporal o financiar la adquisición, construcción, reparación o mejora de inmuebles. El endeudamiento total no podrá exceder el 50% del Activo Total, con sub-límites del 40% para el plan de inversiones y del 15% para liquidez de corto plazo. Quedan excluidas de este cálculo las operaciones de pago a plazos pactadas con contrapartes, y el Comité Técnico deberá aprobar en cada caso las condiciones y las garantías reales, las cuales no podrán superar en conjunto el 50% del Activo Total, asegurando siempre el cumplimiento de la normativa aplicable durante la vigencia del financiamiento.

Política de Distribuciones

Los titulares de certificados tienen derecho a distribuciones en efectivo, sujetas a la disponibilidad de fondos y a las instrucciones del Comité Técnico, debiéndose distribuir al menos el 95% de la utilidad neta distribuible anual. Se permiten pagos a cuenta trimestrales y mensuales, con el límite de que las distribuciones acumuladas no superen el 90% de la utilidad neta acumulada durante los primeros once meses o tres trimestres, ajustándose el saldo remanente para alcanzar el mínimo legal en el cuarto trimestre. Cualquier exceso o defecto en los pagos a cuenta se regulariza a más tardar el 30 de abril del año siguiente.

Política de Valorización de los Bienes Inmuebles

El Fideicomiso establece como política realizar, al menos anualmente, una valorización independiente de todos sus activos inmobiliarios a través de una empresa tasadora que no mantenga vínculos con el Fiduciario, el Originador, la Empresa Administradora o el Comité Técnico. Para adquisiciones o aportes de inmuebles, se requiere que la tasación sea efectuada por un perito inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) de la SBS. En otros casos, el Comité Técnico puede designar empresas valorizadoras, ya estén o no registradas en el REPEV, considerando su experiencia en activos de características similares. En ningún caso se emplearán empresas que califiquen como vinculadas al Fideicomiso.

Análisis de riesgo del Fondo

Riesgo de mercado

Riesgo cambiario

FIBRA Prime está expuesto al riesgo de fluctuaciones cambiarias, dada la libre flotación del sol peruano frente al dólar desde 1991. Aproximadamente el 75% de los ingresos por alquiler están denominados en dólares, lo que mitiga parcialmente el riesgo, pero los gastos operativos recurrentes en soles (como impuestos prediales, mantenimiento y energía) generan una exposición residual. Esta exposición se reduce a medida que aumenta la ocupación de los inmuebles, ya que muchos de estos costos son repercutidos a los inquilinos. No obstante, la conversión contable de activos y pasivos en moneda extranjera puede impactar los resultados financieros reportados en soles, sin que sea posible garantizar un tipo de cambio estable en el futuro.

Riesgo de concentración

FIBRA Prime enfrenta dos principales riesgos de concentración: por un lado, el riesgo de depender de un número reducido de arrendatarios, lo que podría impactar significativamente los ingresos ante dificultades económicas de alguno de ellos, en un mercado peruano con oferta limitada y donde la diversificación por sector no elimina completamente la exposición a incrementos en la vacancia durante crisis. Por otro lado, existe el riesgo de concentración en la tenencia de los Certificados de Participación, potenciado por el derecho de suscripción preferente, que podría llevar a que un reducido grupo de fideicomisarios acumule una participación mayoritaria, afectando potencialmente la liquidez y la formación de precios en el mercado secundario.

Riesgo de vacancia

FIBRA Prime enfrenta el riesgo de que una demanda limitada de arrendatarios con un perfil de solvencia adecuado para sus inmuebles pueda generar altas tasas de vacancia, especialmente durante procesos de estabilización o en contextos de crisis económica, financiera o de emergencia nacional. Esta situación podría presionar a la baja los precios de los alquileres y disminuir los ingresos por rentas, afectando negativamente el retorno de la inversión, sin que exista la garantía de poder mitigar completamente este impacto en el futuro.

Riesgo de liquidez

FIBRA Prime enfrenta un riesgo de liquidez inherente debido a que su portafolio está compuesto por activos inmobiliarios, los cuales son inversiones de largo plazo con baja liquidez en comparación con activos financieros tradicionales. La rentabilidad depende de los flujos generados por los arrendamientos y de la valorización de las propiedades, factores que pueden verse afectados por una posible sobrevaloración del mercado, cambios tecnológicos, crisis económicas o situaciones de emergencia nacional. Estos elementos podrían limitar la capacidad del Fideicomiso para adquirir inmuebles en condiciones óptimas, invertir la totalidad de los fondos del programa o mantener los rendimientos objetivo, impactando adversamente el valor y los retornos de los Certificados de Participación.

Adicionalmente, existe el riesgo de que no se desarrolle un mercado secundario líquido y profundo para los Certificados de Participación, a pesar de estar listados en la Bolsa de Valores de Lima (BVL). En un escenario de baja liquidez, los inversionistas podrían enfrentar dificultades para vender sus certificados sin una depreciación significativa de su valor de mercado. Si bien ni el Fiduciario ni la Administradora tienen la obligación de crear o sostener dicho mercado, el Acto Constitutivo contempla mecanismos para mejorar la liquidez, como el listado en mercados extranjeros y la posible implementación de programas de recompra de certificados con cargo a recursos del Fideicomiso.

Riesgo fundamental

Bienes fideicomitidos

i. El aporte inicial.
ii. Los activos inmobiliarios.
iii. Las cuentas del fideicomiso y todos los saldos acreditados de las mismas.
iv. Las cuentas por cobrar y las rentas provenientes de los Contratos de Arrendamiento.
v. Los flujos provenientes de las indemnizaciones pagadas por la correspondiente compañía aseguradora en ejecución de la póliza de seguros.
vi. La carta fianza clientes, los flujos provenientes de su eventual ejecución y depósitos en garantía otorgados por los clientes a favor del fiduciario, en representación del patrimonio fideicomitido, que se originen a partir de la entrada en vigor del Acto Constitutivo.
vii. Los derechos de cobro de los aportes de mantenimiento.
viii. Las inversiones temporales permitidas y el producto de estas.
ix. Los demás bienes y derechos que adquiera el fiduciario en su condición de fiduciario del patrimonio fideicomitido y que conformarán el patrimonio fideicomitido de acuerdo con lo establecido en el acto constitutivo.
x. Todos los recursos líquidos, así como los accesorios, frutos y rendimientos relacionados con los bienes descritos en los numerales anteriores.

Portafolio

El portafolio de FIBRA Prime mostró una notable expansión entre junio de 2024 y junio de 2025. El Área Bruta Arrendable creció a 228,041 m² (+12,451 m², +5.8%), respaldada por un aumento de 29 a 33 inmuebles interanual,

con una clara reorientación estratégica: el segmento de oficinas se amplió de 12 a 18 edificios interanual, mientras que los activos comerciales se redujeron de 12 a 10 interanual, manteniéndose constante la cartera logística en 5 activos. Este crecimiento en escala elevó el Valor de Activos Administrados (AUM) en un 14.1% (+US$ 23.4 MM), alcanzando los US$ 190 MM al cierre de junio 2025. En específico, los inmuebles incorporados al portafolio fueron los edificios Fénix y Encarnación (US$ 3.3 MM de valor de activos), el edificio Chinchón (US$ 13.8 MM de valor de activos) y los edificios Manhattan y Acuña (US$ 19.2 MM de valor de activos). En contraste, se dio la salida del inmueble Hotel BTH (US$ 13.4 MM de valor de activos) del portafolio.

Al cierre de junio de 2025, el número de contratos de arrendamiento aumentó de 212 a 227 interanual y la Tasa de Ocupación del portafolio experimentó una disminución controlada, del 98.9% al 95.0% interanual, reflejando la incorporación de nuevos espacios y la reconfiguración del mix de activos.

Los ingresos por rentas de FIBRA Prime alcanzaron los US$ 8.1 MM a junio de 2025, registrando un sólido crecimiento anual de US$ 3.0 MM (+58.4%). Este aumento fue impulsado predominantemente por el segmento de oficinas, el cual aportó US$ 4.7 MM y explicó la mayor parte de la variación positiva (+US$ 2.8 MM). Los activos logísticos y comerciales mostraron un desempeño estable, contribuyendo con US$ 2.2 MM y US$ 1.2 MM, respectivamente, con incrementos modestos de US$ 0.2 MM (+8.3%) y US$ 0.1 MM (+5.1%) interanual.

El NOI aumentó significativamente a US$ 7.0 MM (+US$ 2.5 MM, +55.9%), aunque su margen NOI se redujo ligeramente del 88% al 86% interanual. Respecto al NOI 12M, se incrementó en US$ 4.9 MM (+59.9%) de forma interanual. De manera similar, el EBITDA creció a US$ 5.5 MM (+US$ 2.1 MM, +61.7%) con un margen que mejoró levemente del 66% al 68% interanual, indicando una gestión eficiente de los costos operativos. En cuanto al EBITDA 12M, se incrementó en US$ 4.9 MM (+93.7%) de forma interanual.

De esta forma, el Cap Rate 12M (indicador clave de valorización y rendimiento calculado como NOI 12M/AUM) registró una mejora, pasando del 5.0% a junio 2024 al 6.9% a junio 2025. Este fortalecimiento de la rentabilidad subyacente se tradujo directamente en un mayor flujo para los inversionistas, con la Utilidad Neta Distribuible incrementándose a US$ 3.5 MM (+US$ 1.1 MM, +45.0%).

Los activos conformantes del portafolio al cierre de junio 2025 se pueden visualizar en la siguiente tabla:

PORTAFOLIO (JUNIO 2025)

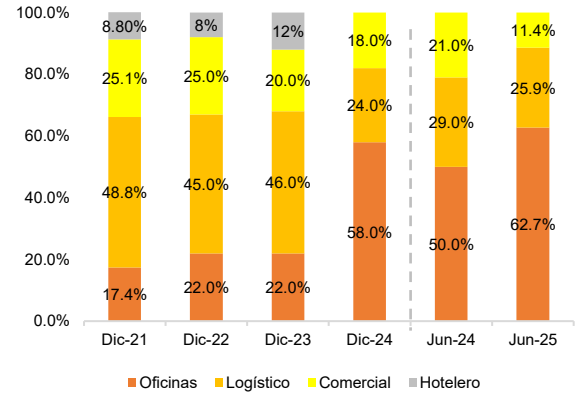
Inmueble	Clase	Número de Activos	Área Arrendable (m²)	Ocupación	Valor de Adquisición (MM US$)	Valor de Activos (MM US$)	Participación por Valor de Activos
Complejo Logístico Prime	Industrial/Logístico	1	8,353	100%	6.5	7.7	4.1%
Galería Virrey de Santa Fe	Comercial	1	2,689	100%	14.3	14.6	7.7%
Edificio El Virrey	Oficinas	1	4,294	100%	4.2	4.9	2.6%
Edificio Schreiber	Oficinas	1	2,331	75%	5.0	5.0	2.6%
Tiendas Conquistadores	Comercial	1	627	100%	5.3	2.1	1.1%
Edificio Conquistadores	Oficinas	1	962	83%		3.5	1.9%
Tiendas Mass	Comercial	7	1,539	79%	2.9	2.9	1.5%
Almacenes Santa Clara	Industrial/Logístico	1	24,500	100%	7.1	7.1	3.7%
Farmacias Peruanas	Industrial/Logístico	1	59,943	100%	20.5	20.5	10.8%
Cloudkitchen	Industrial/Logístico	1	1,034	100%	1.8	1.8	0.9%
Edificio Regal	Oficinas	1	5,276	100%	4.3	4.3	2.3%
Alese	Industrial/Logístico	1	50,006	100%	12.1	12.1	6.4%
Jirón de La Unión (Belén)	Oficinas	1	3,656	100%	2.9	3.1	1.6%
Maxiahorro Huacho	Comercial	1	2,565	100%	1.5	1.5	0.8%
Edificio Garcilaso de La Vega	Oficinas/Comercial	2	1,773	92%	3.3	3.3	1.8%
Edificio Italia	Oficinas	1	5,185	80%	41.9	8.5	4.5%
Edificio Sudamericana	Oficinas	1	8,331	100%		12.4	6.5%
Edificio BVL	Oficinas	1	2,857	100%		4.4	2.3%
Edificio Encarnación	Oficinas	1	7,488	100%		11.9	6.3%
Edificio San Demetrio	Oficinas	1	3,052	100%		4.7	2.5%
Edificio Grimaldo	Oficinas	1	8,971	100%	17.1	17.1	9.0%
Edificio Fénix-Encarnación	Oficinas	2	2,730	100%	3.3	3.3	1.7%
Edificio Chinchón	Oficinas	1	5,959	9%	12.5	13.8	7.3%
Manhattan-Acuña	Oficinas	2	13,920	73%	18.8	19.2	10.1%
Total		**33**	**228,041**	**95.02%**	**185.4**	**190.0**	

* El valor de activos corresponde al valor de adquisición + CAPEX ejecutado a la fecha.
Fuente: Administradora Prime S.A. / **Elaboración:** PCR

En cuanto a la composición del Valor de Activos Administrados (AUM) de FIBRA Prime, experimentó una reconfiguración estratégica significativa entre junio de 2024 y 2025, consolidando a las oficinas como la clase de activo claramente dominante, pues su participación aumentó del 50.0% al 62.7% del total. Este crecimiento se dio en detrimento de las otras dos clases: los activos logísticos disminuyeron del 29.0% al 25.9%, mientras que el portafolio comercial se redujo considerablemente, pasando de representar el 21.0% a solo el 11.4%.

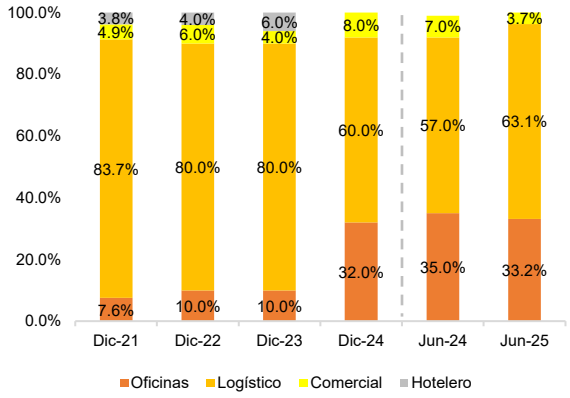
Respecto a la distribución del área arrendable de FIBRA Prime, la participación de las oficinas disminuyó ligeramente del 35.0% a junio 2024 al 33.2% a junio 2025 y el área destinada a activos logísticos aumentó significativamente del 57.0% al 63.1% interanual, consolidándose como el componente dominante en términos de superficie. En contraste, el área comercial se redujo a la mitad, pasando del 7.0% al 3.7% interanual.

VALOR DE ACTIVOS ADMINISTRADOS SEGÚN CLASE DE ACTIVO (%)



Fuente: Administradora Prime S.A. **Elaboración:** PCR

ÁREA ARRENDABLE SEGÚN CLASE DE ACTIVO (%)

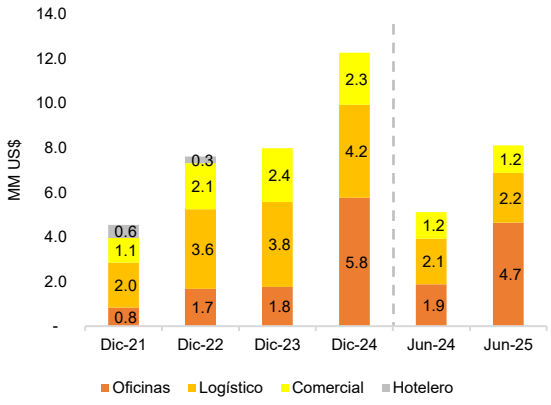


Fuente: Administradora Prime S.A. **Elaboración:** PCR

Respecto a los componentes del portafolio, el activo con mayor participación es el inmueble Farmacias Peruanas, un inmueble industrial/logístico de casi 60 mil m² de área arrendable y ocupación plena, que aporta 10.8% del valor del portafolio al cierre de junio 2025. Le siguen Manhattan-Acuña, un conjunto de dos edificios de oficinas con 13,920 m² de área arrendable y ocupación de 73%, que representan 10.1% del valor, y el Edificio Grimaldo, también de oficinas, totalmente ocupado y con casi 9 mil m² de área arrendable, que contribuye con 9.0%. Completan el grupo la Galería Virrey de Santa Fe, un activo comercial con 100% de ocupación que suma 7.7% del valor, y el Edificio Chinchón, un inmueble de oficinas con cerca de 6 mil m² de área arrendable y ocupación reducida de 9%, que aporta 7.3%. Estos 6 activos, que en conjunto concentran una proporción relevante del portafolio (44.9% del total de activos), se complementan con otros 27 inmuebles adicionales de menor peso individual, asegurando diversificación por tipo de activo, niveles de ocupación y fuentes de ingreso dentro de la estrategia global de FIBRA Prime.

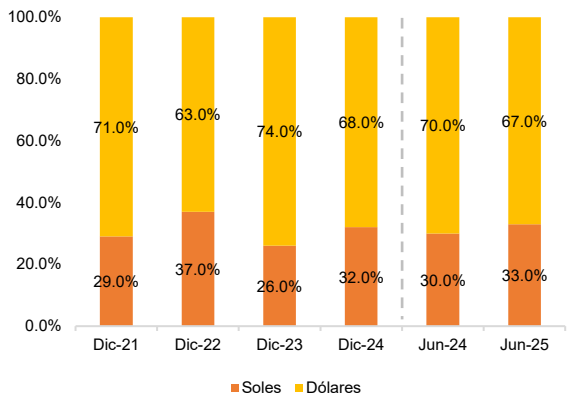
En cuanto a la composición de las rentas anuales de FIBRA Prime por moneda, mostró una ligera pero significativa variación hacia una mayor diversificación de divisas entre junio de 2024 y 2025. La participación de los contratos denominados en soles peruanos (PEN) aumentó del 30.0% al 33.0% del total de ingresos por rentas. En consecuencia, la proporción de ingresos en dólares estadounidenses (USD) disminuyó del 70.0% al 67.0%, manteniéndose, no obstante, como la moneda dominante en la cartera.

INGRESOS POR RENTAS (MM US$)



Fuente: Administradora Prime S.A. **Elaboración:** PCR

RENTAS ANUALES POR MONEDA (%)



Fuente: Administradora Prime S.A. **Elaboración:** PCR

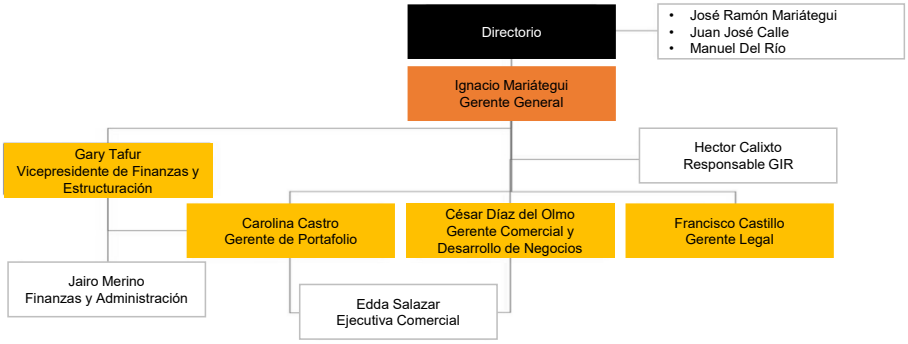
Situación financiera de la Administradora:

Administradora Prime S.A. (APSA) es una sociedad anónima constituida en julio de 2017 que inició operaciones en febrero del 2018. La empresa ofrece servicios de administración de activos inmobiliarios, adquisición y disposición de activos, gestión de propiedades, negociación de contratos de alquiler, asesoría en obtención de financiamientos, asesoría en valuación de inversiones y análisis de mercados inmobiliarios. Con respecto al capital social de APSA, asciende a S/ 6.98 MM, nivel que se ha mantenido en los últimos periodos. Dicho capital está

representado por 6,982,776 acciones comunes con derecho a voto, cada una con un valor nominal de S/ 1.00, suscritas y pagadas al 100%.

En cuanto al Directorio, está conformado por tres (03) miembros independientes. Su experiencia conjunta abarca los ámbitos de finanzas, bienes raíces y gestión de riesgos. La estructura ejecutiva, encabezada por el socio fundador y Gerente General, lidera la plana gerencial, que recientemente se actualizó con el nombramiento de César Díaz del Olmo Campo como Gerente Comercial y Desarrollo de Negocios, tras la renuncia del Gerente de Gestión de Activos, y con la incorporación de Carolina Castro como Gerente de Portafolio.

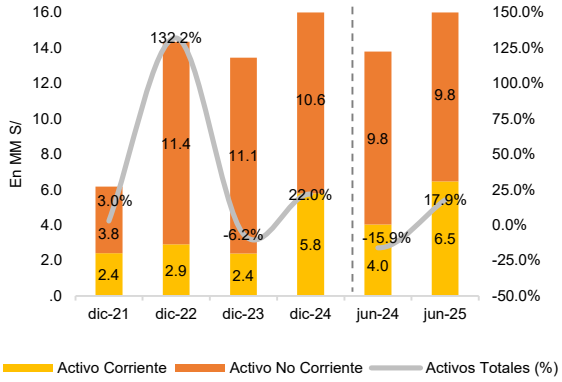
ORGANIZACIÓN DE LA EMPRESA ADMINISTRADORA



Fuente: Administradora Prime S.A. / **Elaboración:** PCR

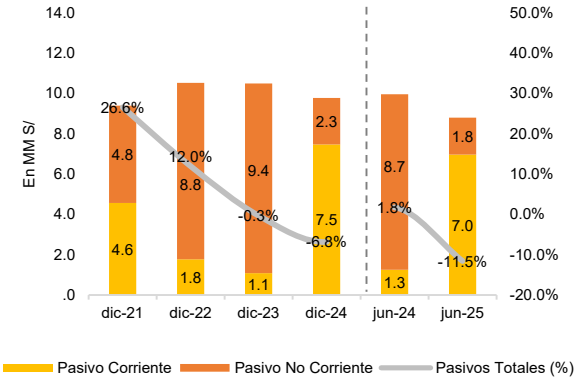
En relación con los activos, el total de activos se incrementó de S/ 13.8 MM en junio de 2024 a S/ 16.3 MM a junio 2025 (+17.9% interanual). El activo corriente aumentó de S/ 4.0 MM a S/ 6.5 MM, registrando una variación del +60.4%. En contraste, el activo no corriente se mantuvo estable en S/ 9.8 MM a junio 2025, con un incremento marginal del +0.4% interanual. Con respecto a los pasivos, tuvo una reducción impulsada por la reestructuración interna de la deuda. El pasivo corriente se incrementó de S/ 1.3 MM a S/ 7.0 MM (+S/ 5.7 MM interanual). Simultáneamente, el pasivo no corriente se redujo de S/ 8.7 MM a S/ 1.8 MM (-S/ 6.9 MM interanual). En cuanto al patrimonio, se incrementó de S/ 3.8 MM a S/ 7.4 MM (+94.1%).

COMPOSICIÓN DE ACTIVOS



Fuente: Administradora Prime S.A. **Elaboración:** PCR

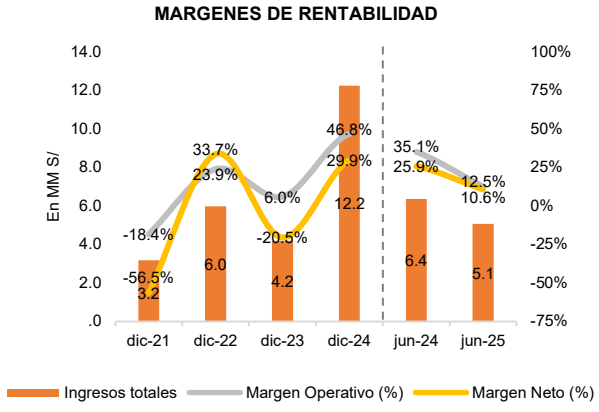
COMPOSICIÓN DE PASIVOS



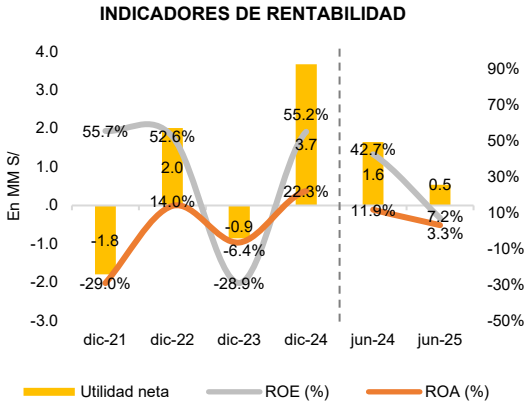
Fuente: Administradora Prime S.A. **Elaboración:** PCR

Con respecto al desempeño de la empresa, los ingresos totales se redujeron de S/ 6.4 MM a junio 2024 a S/ 5.1 MM a junio 2025, lo que representó una reducción del 20.4% interanual. Simultáneamente, los gastos de administración aumentaron en 11.9% interanual, pasando de S/ 2.5 MM a S/ 2.8 MM. El impacto combinado de la caída de ingresos y el incremento de gastos resultó en la disminución de la utilidad operativa de S/ 2.2 MM a S/ 0.6 MM (-71.7% interanual), lo que generó una reducción del margen operativo de 35.1% a 12.5% interanual.

La utilidad neta se redujo a S/ 0.5 MM a junio 2025, frente a los S/ 1.6 MM a junio 2024 (-67.3% interanual). El margen neto experimentó una contracción de 25.9% a 10.6% interanual. Esta tendencia descendente se observó también en los indicadores de rentabilidad, con el ROA pasando de 11.9% a 3.3% y el ROE de 42.7% a 7.2% de forma interanual.



Fuente: Administradora Prime S.A. **Elaboración:** PCR



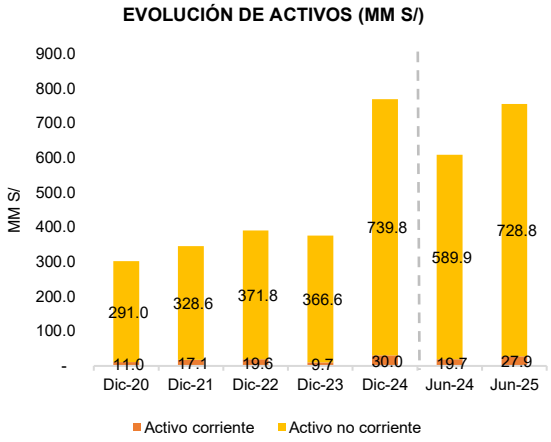
Fuente: Administradora Prime S.A. **Elaboración:** PCR

Análisis financiero – FIBRA Prime

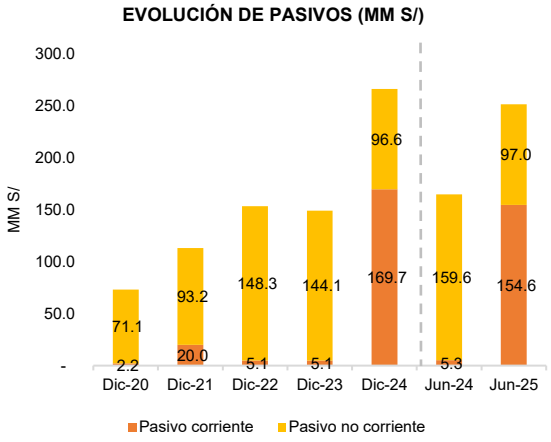
Balance General

Los estados financieros de FIBRA Prime a junio de 2025 muestran una expansión, con activos totales que alcanzaron S/ 756.6 MM, equivalentes a un crecimiento interanual de 24.1%. Este desempeño estuvo impulsado por el aumento del activo no corriente, que se elevó a S/ 728.8 MM (+23.5%) debido a la adquisición de activos inmobiliarios de largo plazo. A su vez, el activo corriente creció 41.5% hasta S/ 27.9 MM, principalmente por la expansión de la posición de caja y bancos, que aumentó a S/ 21.5 MM (+57.9%), y por un mayor nivel de cuentas por cobrar (+17.6%).

El fortalecimiento del activo no corriente respondió íntegramente al incremento en la partida "Activos en titulización, neto", que concentra la totalidad de los bienes raíces y derechos que generan la renta del fideicomiso. Este crecimiento se sustentó en la incorporación de los inmuebles Fénix y Encarnación (US$ 3.3 MM), el edificio Chinchón (US$ 13.8 MM) y los edificios Manhattan y Acuña (US$ 19.2 MM), compensando la venta del Hotel BTH (US$ 13.4 MM).



Fuente: FIBRA Prime **Elaboración:** PCR



Fuente: FIBRA Prime **Elaboración:** PCR

La estructura de pasivos de FIBRA Prime experimentó una transformación significativa hacia una mayor concentración de vencimientos a corto plazo. El pasivo total aumentó en S/ 86.7 MM (+52.6%), alcanzando S/ 251.6 MM al cierre de junio de 2025. Este incremento se explica por el crecimiento del pasivo corriente en S/ 149.3 MM, debido a dos factores principales: la reclasificación temporal de deuda de largo plazo a corto plazo por el paso del tiempo y la obtención de un nuevo préstamo de corto plazo de menor monto para pagar parte de la deuda existente. En consecuencia, el pasivo no corriente se redujo en S/ 62.7 MM (-39.3%).

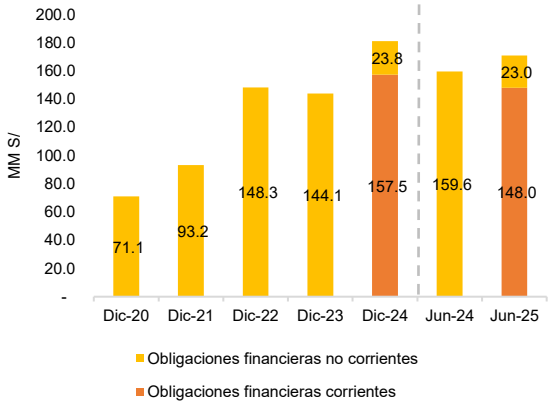
Esta rotación de vencimientos se evidencia en la composición de las obligaciones financieras, las cuales totalizaron S/ 171.0 MM. Las obligaciones corrientes aumentaron en S/ 148.0 MM, mientras que las no corrientes disminuyeron en S/ 136.7 MM (-85.6%). La deuda está constituida por préstamos de Banco BBVA Perú y Scotiabank Perú, con vencimientos programados para septiembre de 2025 y mayo de 2027, respectivamente.

A pesar del cambio en el perfil de vencimientos, FIBRA Prime cumplió holgadamente con todos los covenants financieros establecidos por los bancos. El ratio de cobertura de intereses[6] se situó en 3.48 veces (frente a un

[6] EBIT/Gastos financieros.

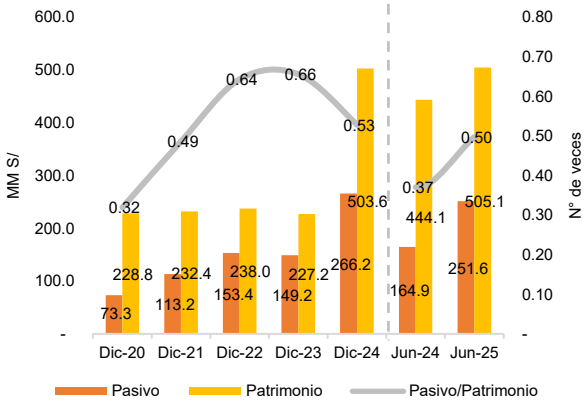
mínimo de 1.5x), el loan-to-value en 0.7 veces (en el límite máximo permitido) y la deuda financiera sobre activo total en 0.22 veces (por debajo del límite de 0.35x), demostrando una sólida capacidad de pago y cumplimiento de los acuerdos crediticios.

EVOLUCIÓN DE OBLIGACIONES FINANCIERAS (MM S/)



Fuente: FIBRA Prime **Elaboración:** PCR

EVOLUCIÓN DE PASIVO Y PATRIMONIO (MM S/)



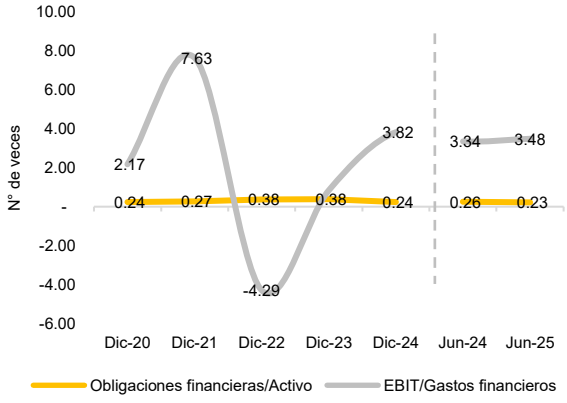
Fuente: FIBRA Prime **Elaboración:** PCR

La estructura del patrimonio neto del fideicomiso FIBRA Prime se fortaleció al cierre de junio de 2025, alcanzando un total de S/ 505.1 MM, lo que representó un incremento de S/ 61.0 MM (+13.7%) respecto al año anterior. Este crecimiento se sustentó principalmente en el aumento del capital, reflejado en la partida "Título de participación", el cual creció en S/ 45.3 MM (+9.3%). Complementariamente, las pérdidas acumuladas disminuyeron significativamente, ya que la cuenta de "Resultados acumulados" mejoró en S/ 15.7 MM (-38.2%), pasando a un saldo negativo de S/ 25.4 MM.

La evolución de los ratios de apalancamiento y cobertura de FIBRA PRIME revela una mejora en la calidad de su deuda y en su capacidad de pago entre junio de 2024 y 2025. Aunque el apalancamiento total (Pasivo/Patrimonio) aumentó del 0.37x al 0.50x interanual, los ratios financieros clave muestran un escenario más favorable: el endeudamiento financiero sobre patrimonio se redujo del 0.36x al 0.34x interanual, y su peso sobre el activo total también disminuyó del 0.26x al 0.23x interanual, lo que indica una estructura financiera más conservadora. Esta mejora se complementa con un incremento en la capacidad de cobertura de intereses (EBIT/Gastos Financieros), que subió de 3.34x a 3.48x interanual, reflejando una mayor solvencia operativa para atender sus obligaciones financieras.

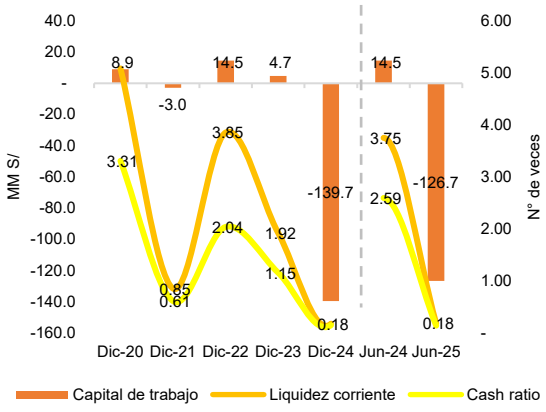
Respecto a los indicadores de liquidez a corto plazo de FIBRA Prime, experimentaron una reducción significativa entre junio de 2024 y 2025, reflejando un cambio drástico en la estructura del capital de trabajo. El capital de trabajo pasó de un superávit de S/ 14.5 MM a un déficit de S/ 126.7 MM, presión explicada por el fuerte aumento del pasivo corriente. En consecuencia, todos los ratios de liquidez se desplomaron de forma interanual: la liquidez corriente cayó de 3.75x a 0.18x, la prueba ácida de 3.60x a 0.18x y el *cash ratio* de 2.59x a 0.14x. Estos valores indican que el patrimonio fideicometido no posee activos líquidos suficientes para cubrir sus obligaciones de corto plazo sin recurrir a flujos operativos o refinanciamiento.

RATIOS DE SOLVENCIA Y COBERTURA



Fuente: FIBRA Prime **Elaboración:** PCR

RATIOS DE LIQUIDEZ



Fuente: FIBRA Prime **Elaboración:** PCR

Estado de Resultados

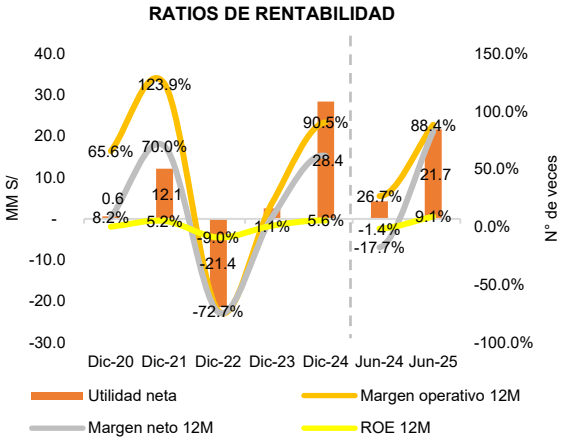
El estado de resultados del patrimonio FIBRA PRIME al cierre de junio de 2025 exhibe un crecimiento operativo robusto, con ingresos operacionales que alcanzaron S/ 40.1 MM, lo que representó un incremento de S/ 19.7 MM (+96.8%) respecto al año anterior. Este incremento fue impulsado fundamentalmente por dos componentes: los alquileres ganados, que constituyen la fuente principal de ingresos, aumentaron en S/ 9.1 MM (+46.6%) hasta S/ 28.7 MM, reflejando la expansión y desempeño del portafolio inmobiliario. Este crecimiento se sustentó en la incorporación de los inmuebles Fénix y Encarnación (US$ 3.3 MM), el edificio Chinchón (US$ 13.8 MM) y los edificios Manhattan y Acuña (US$ 19.2 MM). Adicionalmente, la nueva partida por "Venta de activos en titulizados" contribuyó con S/ 9.7 MM, representando una fuente no recurrente de ingresos que explica la mitad del crecimiento total. Finalmente, otros ingresos operacionales mostraron un aumento marginal de S/ 0.9 MM, completando la variación positiva del periodo.

El fuerte desempeño en la actividad principal se vio acompañado por una gestión de costos adecuado, ya que los costos operacionales aumentaron en menor proporción (+S/ 12.6 MM), llegando a un valor de S/ 20.0 MM. Dentro de sus componentes, el costo de servicios, asociado a la operación continua del portafolio, se redujo en S/ 1.8 MM (-24.5%) a S/ 5.6 MM al cierre de junio 2025, evidenciando una mejora en la eficiencia operativa. En cambio, la partida de "Costo neto de venta de activos titulizados", que totalizó en S/ 14.4 MM, explica la totalidad del incremento neto de los costos, reflejando el gasto directo vinculado a la transacción de venta que generó ingresos extraordinarios en el mismo periodo.

De esta forma, se obtuvo un resultado operacional de S/ 20.1 MM al cierre de junio 2025, que evidencia una expansión de S/ 7.1 MM (+54.8%). El resultado se vio significativamente potenciado por la ganancia (pérdida) por variación de tipo de cambio, que pasó de -S/ 4.8 MM a S/ 13.6 MM de forma interanual, reflejando una recuperación de S/ 18.5 MM. Dicho incremento fue superior al incremento de los gastos financieros, que finalizaron al cierre de junio 2025 en S/ 6.6 MM (+S/ 2.7 MM, +69.7%). Además, se contabilizaron otros gastos netos por S/ 5.4 MM a junio 2025.

De esa manera, el resultado antes de impuestos se situó en S/ 21.7 MM, mostrando un aumento considerable de S/ 17.4 MM interanual. El resultado final del ejercicio fue de S/ 21.7 MM (+S/ 17.4 MM) y coincide con la utilidad antes de impuestos debido a la no aplicación del impuesto a la renta en esta estructura, consolidando un año de notable mejora en la rentabilidad.

Respecto a los indicadores de rentabilidad de FIBRA PRIME, se observa que el margen operativo 12M se incrementó del 26.7% a junio 2024 al 88.4% a junio 2025, reflejo de la mejora en la eficiencia del negocio principal, mientras que el margen neto 12M también tuvo una recuperación importante, pasando del -17.7% al 82.9% interanual, impulsado por ingresos extraordinarios y un estricto control de costos. Esta mejora se trasladó directamente a la rentabilidad del capital y los activos, con el ROE 12M subiendo del -1.4% al 9.1% interanual y el ROA 12M del -1.0% al 6.1% interanual.



Fuente: FIBRA Prime **Elaboración:** PCR

Instrumentos Clasificados

Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación

El Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación del Patrimonio En Fideicomiso DL 861 Titulo XI – Fideicomiso De Titulización Para Inversión En Renta De Bienes Raíces - Fibra Prime fue constituido bajo el marco del Decreto Legislativo N°861, representando un fideicomiso de titulización destinado a la inversión en renta de bienes raíces. Inscrito originalmente el 29 de agosto de 2018 tras una resolución de la SMV (No. 100-2018-SMV/10.2), el programa establece un mecanismo para la colocación pública de certificados de participación, valores patrimoniales nominativos y negociables en la Bolsa de Valores de Lima. Estos certificados otorgan a sus titulares una parte alícuota de un patrimonio fideicometido autónomo, compuesto por una cartera diversificada que

incluye activos inmobiliarios, los flujos de sus contratos de arrendamiento, garantías y demás recursos derivados de la gestión del fideicomiso, cuyos rendimientos son de naturaleza variable y dependen del desempeño de dichos activos.

Actualmente, el programa se rige por su Tercer Prospecto Marco, el cual fue inscrito en en el Registro Público del Mercado de Valores con la Resolución SMV Nº 139-2024-SMV/10.2. Recientemente, ha sido objeto de una primera actualización, autorizada por resolución de la SMV Nº 181-2025-SMV/10.2 con fecha 3 de noviembre de 2025, que introduce una modificación sustancial al ampliar el monto máximo autorizado para las emisiones bajo el programa de US$ 500 MM a US$ 1,000 MM. Esta expansión refleja la evolución y el crecimiento del fideicomiso, manteniendo inalteradas las características fundamentales de los certificados, como su valor nominal y su fungibilidad, dentro de la estructura legal y operativa establecida.

PRINCIPALES ASPECTOS DE LA EMISIÓN

Fiduciario / Originador	Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A.
Administrador	Administradora Prime S.A.
Emisor	El fiduciario en representación del patrimonio en fideicomiso
Estructuradora	Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A.
Monto del programa	Hasta US$ 1,000 MM
Vigencia del programa	6 años
Tipo de emisión	Pública
Destino de los fondos captados	Cubrir los costos de la emisión (incluidos los preoperativos) y para realizar inversiones conforme a la Política de Inversiones del Fideicomiso. Adicionalmente, cuando corresponda, se podrá constituir una caja para gastos operativos y aplicar esquemas de sobreasignación para estabilizar precios, cuyos fondos serán gestionados por el Agente Colocador.

Fuente: Administradora Prime S.A./ **Elaboración:** PCR

El Programa ha ejecutado cuatro colocaciones públicas de certificados de participación entre diciembre de 2018 y diciembre de 2020, captando un total de US$ 72.38 MM. En estas emisiones, se colocaron 7.07 MM de certificados de participación en el mercado y se asignaron adicionalmente 0.10 MM para el pago de comisiones y dietas asociadas a la estructuración. Estas operaciones proporcionaron el capital inicial de efectivo que permitió la constitución y el crecimiento inicial del patrimonio fideicometido.

Posteriormente, la estrategia de expansión se complementó con aportes de activos inmobiliarios. Entre 2022 y 2024, se realizaron cinco contribuciones de inmuebles, las cuales se capitalizaron mediante la emisión y colocación de 11.27 MM de certificados de participación adicionales, sin requerir desembolsos en efectivo por parte de los inversionistas. Al consolidar ambas vías, el programa ha creado un total de 18.44 MM de certificados de participación, habiendo colocado 18.41 MM, con una diferencia mínima de 0.03 MM en cartera, lo que evidencia una ejecución completa y eficiente del proceso de emisión.

EMISIONES VIGENTES DEL PRIMER PROGRAMA

Detalle de colocaciones	Fecha de creación / Emisión de certificados	N° de certificados colocados en oferta pública (MM)	Monto Colocado (MM US$)	N° de Certificados asignados a pago de comisiones y dietas (MM)	N° de Certificados emitidos y colocados (MM)	N° de certificados en cartera (MM)	N° de certificados creados (MM)
Primera Colocación	Dic-18	2.25	22.51		2.25		2.25
Segunda Colocación	Jun-19	2.65	26.64	0.03	2.67		2.67
Tercera Colocación	Abr-20	0.10	1.01		0.10		0.10
Cuarta Colocación	Dic-20	2.07	22.23	0.04	2.11	0.03	2.14
Primer Aporte de Inmuebles	Ene-22				0.37		0.37
Segundo Aporte de Inmuebles	Feb-22			0.03	0.76	0.00	0.76
Tercer Aporte de Inmuebles	Nov-22			0.00	0.18		0.18
Cuarto Aporte de Inmuebles	Abr-24				8.25		8.25
Quinto Aporte de Inmuebles	Nov-24				1.72		1.72
Total		**7.07**	**72.38**	**0.10**	**18.41**		**18.44**

Fuente: Administradora Prime S.A./ **Elaboración:** PCR

Al cierre de junio de 2025, los Certificados de Participación (CPs) de FIBRA PRIME reflejan un patrimonio fideicometido en expansión, con un patrimonio neto que asciende a US$ 143.1 MM, lo que representó un crecimiento interanual del 23.2% (+US$ 27.0 MM). Este incremento se sustenta en la emisión de 1.7 MM de nuevos certificados (+10.3%), llevando el total en circulación a 18.4 MM. El valor cuota, que representa el valor patrimonial subyacente por certificado, se situó en US$ 7.8, mostrando una apreciación respecto al periodo anterior (US$ 7.0 a junio 2024). No obstante, se observa una desconexión con el valor de mercado, el cual cotiza a US$ 5.5 a junio 2025 (US$ 6.1 a junio 2024), presentando un descuento significativo frente al valor nominal invariable de US$ 9.7 por certificado.

La estructura de capital de los CPs evidencia dos vías de creación principales: 7.1 MM colocados históricamente mediante oferta pública y 11.3 MM emitidos como contrapartida por aportes de inmuebles, siendo esta última la fuente del crecimiento reciente. La base de inversionistas se ha ampliado a 688 titulares (+59 titulares, +9.4%), denotando un mayor interés en el instrumento. Adicionalmente, se mantiene una emisión de 97,015 certificados en poder de la Administradora y el Comité Técnico, un elemento estructural común en este tipo de fideicomisos.

En conjunto, los datos perfilan un patrimonio en crecimiento, respaldado por activos reales, aunque con una valoración de mercado que no refleja plenamente su valor contable.

CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN (CPS)

	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
Patrimonio neto del patrimonio fideicomitido (MM US$)	55.6	73.2	64.5	134.3	116.1	143.1
Numero de Certificados de Participación emitidos y en circulación (MM)	7.1	8.5	8.5	18.4	16.7	18.4
Valor cuota de Certificados de Participación (US$)	7.80	8.64	7.62	7.28	6.95	7.76
Valor Nominal de CP (US$)	9.89	9.76	9.72	9.72	9.72	9.72
Valor de Mercado de Certificados de Participación (US$)	7.80	7.65	6.38	5.00	6.12	5.45
Numero de titulares de CPs	406	402	582	663	629	688
Numero de certificados emitidos a Administradora Prime S.A. y Comité Técnico	66,908	97,015	97,015	97,015	97,015	97,015
Numero de CPs colocados por oferta pública (MM)	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1
Numero de CPs creados por aportes de inmuebles (MM)	0.0	1.3	1.3	11.3	9.6	11.3
Numero de CPs creados (MM)	7.2	8.5	8.5	18.4	16.7	18.4

Fuente: Administradora Prime S.A./ **Elaboración:** PCR

Las distribuciones de dividendos de FIBRA PRIME mostraron un crecimiento significativo entre junio 2024 y junio 2025. El importe total distribuido a los titulares de certificados se incrementó de US$ 2.1 MM en junio de 2024 a US$ 5.2 MM en junio de 2025. Este aumento se atribuye a dos factores clave: una base mayor de certificados en circulación (que pasó de 16.7 MM a 18.4 MM) y un alza en el dividendo por certificado, el cual subió de US$ 0.19 a US$ 0.28. Este crecimiento refleja una mejora en la generación de flujo de caja del patrimonio fideicometido.

Esta mejora en los rendimientos para los inversionistas se ve reforzada por la evolución del *dividend yield*. A pesar de una caída en el precio de mercado del certificado (de US$ 6.12 a US$ 5.45 interanual), el fuerte aumento en el dividendo por acción provocó que el yield se elevará, del 3.0% al 5.1% interanual. Este movimiento indica un atractivo incremento en el rendimiento por ingreso corriente, posicionando al instrumento con una rentabilidad por dividendo más competitiva, incluso en un contexto de posible presión en su valoración de mercado.

DIVIDENDOS REPARTIDOS

	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
Importe distribuido (MM US$)	2.2	3.7	3.3	6.7	2.1	5.2
Certificados de Participación en circulación (MM)	8.3	8.5	8.5	18.4	16.7	18.4
Dividendos por Certificados de Participación (US$)	0.29	0.44	0.39	0.41	0.19	0.28
Precio al cierre	7.80	7.50	6.40	5.00	6.12	5.45
Dividend yield	3.8%	5.8%	6.1%	8.1%	3.0%	5.1%

Fuente: Administradora Prime S.A./ **Elaboración:** PCR

Anexos

FIBRA PRIME							
Estado de situación financiera (S/)	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
Efectivo	7,170,593	12,209,801	10,350,195	5,858,433	25,047,607	13,617,178	21,496,000
Cuentas por cobrar comerciales	1,687,863	3,733,914	7,460,567	2,975,383	2,902,067	5,315,872	6,249,000
Otros activos	2,160,490	670,797	1,326,097	838,429	2,054,029	79,935	130,000
Gastos pagados por anticipado	11,723	442,173	448,511	64,027	-	689,276	-
Total Activo corriente	**11,030,669**	**17,056,685**	**19,585,370**	**9,736,272**	**30,003,703**	**19,702,261**	**27,875,000**
Gastos pagados por anticipados	-	-	584,373	570,833	-	-	-
Inversiones inmobiliarias	291,024,857	328,574,939	371,172,915	366,041,005	739,805,274	589,946,444	728,759,000
Total Activo no corriente	**291,024,857**	**328,574,939**	**371,757,288**	**366,611,838**	**739,805,274**	**589,946,444**	**728,759,000**
Total de Activos	**302,055,526**	**345,631,624**	**391,342,658**	**376,348,110**	**769,808,977**	**609,648,705**	**756,634,000**
Ingresos diferidos	45,477	88,128	-	288,257	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales	528,061	1,186,064	2,137,091	1,920,930	1,937,382	1,395,997	1,640,000
Otras cuentas por pagar	1,595,201	18,745,739	2,945,087	2,871,085	4,695,014	3,855,766	4,919,000
Pasivo por compra de inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	5,577,794	-	-
Obligaciones financieras	-	-	-	-	157,477,983	-	148,041,000
Total Pasivo corriente	**2,168,739**	**20,019,931**	**5,082,178**	**5,080,272**	**169,688,173**	**5,251,764**	**154,600,000**
Pasivo por compra de inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	72,748,320	-	73,735,000
Obligaciones financieras	71,092,008	93,221,366	148,272,864	144,091,044	23,810,345	159,627,699	22,977,000
Total Pasivo no corriente	**71,092,008**	**93,221,366**	**148,272,864**	**144,091,044**	**96,558,665**	**159,627,699**	**96,972,000**
Total de Pasivos	**73,260,747**	**113,241,297**	**153,355,042**	**149,171,316**	**266,246,838**	**164,879,463**	**251,572,000**
Certificado de participación	240,885,645	237,156,728	287,759,778	286,756,728	648,081,130	584,666,222	530,466,000
Prima de emisión	-7,424,360	-7,408,107	-8,879,787	-8,879,787	-9,090,501	-	-
Pérdida de colocación	-2,344,879	-2,344,879	-12,064,233	-12,064,233	-106,662,527	-99,477,403	-
Cuentas por cobrar a partícipes	-348,618	-1,861,679	-1,861,679	-1,861,679	-1,861,679	-	-
Resultados acumulados	-1,973,009	6,848,264	-26,966,463	-36,774,235	-26,904,284	-40,760,691	-25,404,000
Total Patrimonio	**228,794,779**	**232,390,327**	**237,987,616**	**227,176,794**	**503,562,139**	**444,769,243**	**505,062,000**
Total Pasivos y Patrimonio	**302,055,526**	**345,631,624**	**391,342,658**	**376,348,110**	**769,808,977**	**609,648,705**	**756,634,000**

Fuente: Administradora Prime S.A. / **Elaboración:** PCR

FIBRA PRIME							
Estado de resultados (S/)	**dic-20**	**dic-21**	**dic-22**	**dic-23**	**dic-24**	**jun-24**	**jun-25**
Alquileres de inversiones inmobiliarias	7,231,736	17,351,831	29,039,923	29,622,948	46,168,067	19,602,352	28,738,537
Ingresos por venta de activos titulizados							9,707,394
Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	-1,275,767	-2,616,528	-2,779,626	-6,440,075	-6,662,283	-3,164,954	-5,587,933
Costo por venta de activos titulizados							-14,426,699
Utilidad bruta	**5,955,969**	**14,735,303**	**26,260,297**	**23,182,873**	**39,505,784**	**16,437,399**	**18,431,299**
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	1,544,954	11,177,570	-39,966,850	-10,235,382	11,927,085		
Gastos administrativos	-2,878,790	-4,417,520	-7,393,306	-6,840,288	-9,632,864	-4,237,727	-5,389,000
Otros ingresos operativos	122,353					773,246	1,645,521
Utilidad operativa	**4,744,486**	**21,495,353**	**-21,099,859**	**6,107,203**	**41,800,005**	**12,972,917**	**14,687,820**
Ingresos financieros	14,319						
Gastos financieros	-2,185,503	-2,816,075	-4,923,852	-7,306,409	-10,951,805	-3,879,150	-6,625,679
Diferencia de cambio neta	-1,979,320	-6,539,274	4,595,356	3,746,070	-2,427,103	-4,829,357	13,621,930
Utilidad neta	**593,982**	**12,140,004**	**-21,428,355**	**2,546,864**	**28,421,097**	**4,264,411**	**21,683,820**

Fuente: Administradora Prime S.A. / **Elaboración:** PCR

ADMINISTRADORA PRIME S.A.

Estado de Situación Financiera (S/)	**dic-21**	**dic-22**	**dic-23**	**dic-24**	**jun-24**	**jun-25**
Activo Corriente	2,407,860	2,912,983	2,392,303	5,798,917	4,030,505	6,465,513
Activo No Corriente	3,775,471	11,441,955	11,072,124	10,621,208	9,776,206	9,815,230
ACTIVOS	6,183,331	14,354,938	13,464,427	16,420,125	13,806,711	16,280,743
Pasivo Corriente	4,569,744	1,761,961	1,074,932	7,470,649	1,253,060	6,959,371
Pasivo No Corriente	4,832,766	8,765,661	9,420,535	2,311,962	8,702,277	1,846,860
PASIVOS	9,402,510	10,527,622	10,495,467	9,782,611	9,955,337	8,806,231
PATRIMONIO	(3,219,179)	3,827,316	2,968,960	6,637,514	3,851,373	7,474,512
PASIVO + PATRIMONIO	6,183,331	14,354,938	13,464,427	16,420,125	13,806,711	16,280,743

Fuente: Administradora Prime S.A. / **Elaboración:** PCR

ADMINISTRADORA PRIME S.A.

Estado de Ganancias y Pérdidas (S/)	**dic-21**	**dic-22**	**dic-23**	**dic-24**	**jun-24**	**jun-25**
Ingresos totales	3,176,578	5,982,790	4,191,262	12,247,873	6,355,904	5,058,145
Gastos de administración	(3,636,198)	(4,528,607)	(3,567,803)	(6,058,480)	(2,482,860)	(2,778,240)
Cambio en el valor razonable de inversiones financieras	(205,827)	(91,391)	(372,319)	(456,152)		
Cambio en el valor razonable de la inversión inmobiliaria	79,574	66,572				
Utilidad operativa	(585,873)	1,429,364	251,139	5,733,241	2,233,717	632,409
Ingresos financieros	36				115	47
Ingresos por dividendos					528	100,083
Gastos financieros	(780,857)	(1,225,069)	(1,089,485)	(1,008,358)	(528,830)	(392,481)
Ajuste Valor Participación Patrimonial		1,593,181	(189,236)	(388,262)		
Penalidad					77,351	
Diferencia en cambio, neta	(431,406)	205,644	163,587	(134,580)	(137,727)	197,314
Ganancia (Pérdida) del año antes del impuesto a la renta	(1,798,100)	2,003,120	(863,995)	4,202,041	1,645,153	537,371
Impuesto a la renta	4,314	10,610	5,639	(535,292)		
Utilidad neta	(1,793,786)	2,013,730	(858,356)	3,666,749	1,645,153	537,371

Fuente: Administradora Prime S.A. / **Elaboración:** PCR