PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – D. LEG. N° 861, TÍTULO XI – FIDEICOMISO DE TITULIZACIÓN PARA INVERSIÓN EN RENTA DE BIENES RAÍCES – FIBRA PRIME

Periodicidad: Semestral | **Fecha de Comité: 15 de julio de 2026**

Informe con Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2025 | **Lima, Perú**

Equipo de Análisis

Solange Chipana | Julio Rioja

schipana@ratingspcr.com | jrioja@ratingspcr.com | (511) 208.2530

Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación

PEA+

Significado De La Calificación

Categoría PEA: *Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables*

Las categorías de las emisiones de mediano y largo plazo podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías "PEAA" y "PEB" inclusive.

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 otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio 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.

Historial de Calificaciones

Fecha de información	Fecha de comité	Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación	Perspectiva
31-dic-25	15-jul-26	PEA+	Estable
30-jun-25	19-dic-25	PEA	Positiva
31-dic-24	01-jul-25	PEA	Positiva
30-jun-24	26-dic-24	PEA	Estable
31-dic-23	11-jun-24	PEA	Estable
30-jun-23	28-nov-23	PEA-	Estable

Racionalidad

En Comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió subir la clasificación de PEA a 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 "Estable"; con información auditada al 31 de diciembre de 2025. La decisión se sustenta en el modelo de negocio como vehículo de inversión inmobiliaria diversificado y en su estrategia de expansión del portafolio. Se observan mayores niveles de ingresos, así como mejoras en los indicadores de ocupación y *cap rate*. No obstante, el fideicomiso registró una pérdida neta, principalmente por el ajuste al valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Finalmente, se considera la experiencia de la Administradora en la gestión inmobiliaria y la trayectoria del Fiduciario.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **Modelo y estrategia**. FIBRA Prime es un fideicomiso de titulización constituido en 2018, administrado por Administradora Prime S.A. como originador y gestor de la cartera, y por Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. como fiduciario. En el marco de la Ley 30532, opera como un vehículo de inversión colectiva que invierte en un portafolio diversificado de inmuebles comerciales, logísticos y de oficinas para arrendamiento, distribuyendo al menos el 95% de sus utilidades. Como parte de su estrategia de crecimiento, FIBRA Prime proyecta superar los US$ 400 MM en activos en el corto plazo y alcanzar US$ 1,000 MM en el largo plazo. Asimismo, evalúa la posibilidad de ingresar a BME España, con el asesoramiento de ArmanexT, para ampliar su acceso a inversionistas internacionales. Asimismo, FIBRA Prime es la primera FIBRA del Perú y cuenta con duración indefinida.
- **Portafolio de inversión**. Durante el año 2025, el portafolio de Fibra Prime se expandió a 37 propiedades en operación y un área arrendable superior a 255,000 m², alcanzando un AUM de US$ 241 MM (dic-2024: US$ 203 MM) tras la adquisición de siete inmuebles por aproximadamente US$ 53 MM. La cartera se diversifica según el rubro de actividad como oficinas (71.2%), logística (20.4%) y comerciales (8.4%), con una tasa de ocupación consolidada de 96.8% y respaldada por 266 contratos con una duración promedio de 4.1 años.
- **Resultados e Indicadores de rentabilidad.** A dic-2025, FIBRA Prime registró ingresos operacionales de US$ 17.1 MM, representando un crecimiento interanual de 39.5% (+US$ 4.9 MM), impulsados por la expansión del portafolio y una mayor ocupación, lo cual elevó de manera relevante el NOI y el *Cap Rate*. Sin embargo, este crecimiento estuvo acompañado por mayores costos operacionales y gastos administrativos, además de una pérdida en valor razonable de las inversiones principalmente por efectos cambiarios, lo que derivó en un resultado neto negativo de S/ 17.3 MM. En consecuencia, se registró un margen neto de -30.1%, ROE de -2.0% y ROA de -1.5%. Es importante mencionar que, a mar-2026, se registró una ganancia por valorización de S/ 107.6 MM, lo que permitió revertir el resultado y cerrar el periodo con utilidad neta de S/ 113.0 MM.
- **Experiencia de la Administradora y el Fiduciario**. Administradora Prime S.A. como administrador y originador, y con Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. como fiduciario, cuentan con una amplia experiencia en inversiones inmobiliarias y mercado de capitales. A dic-2025, Administradora Prime incrementó su patrimonio en 33.9%, totalizando los S/ 8.9 MM, impulsado por la reducción de pérdidas acumuladas, asociada al mayor nivel de ingresos por administración y gestión, así como a resultados positivos del ejercicio.
- **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. A dic-2025, ha ejecutado cinco colocaciones públicas y diversas contribuciones de inmuebles, acumulando 39.3 MM de certificados de participación en circulación, que respaldan un patrimonio neto de US$ 252.8 MM. Respecto al valor cuota, este se situó en US$ 6.5 y el valor de mercado en US$ 6.4, frente a un valor nominal de US$ 9.7. Durante el año 2025, se distribuyeron dividendos por US$ 11.6 MM, dando un *dividend yield* de 4.6%.
- **Proyecciones y expansión del portafolio.** FIBRA Prime aprobó la compraventa de los dos inmuebles del "Parque Logístico Lima Sur" por US$ 145.0 MM, lo que impulsaría el crecimiento del portafolio hasta US$ 436.8 MM y del pasivo financiero a US$ 148.8 MM. En este contexto, el apalancamiento se ubicaría en 34.1% con respecto al total de activos en 2026, dentro del límite de la política, aunque con posible presión en el mediano plazo, pero mitigada parcialmente mediante nuevos aportes de activos y colocaciones de Certificados de Participación. Esta operación elevaría los ingresos por alquileres a US$ 29.0 MM en 2026 (+69.8%) y el NOI a US$ 25.8 MM (+73.1%), con estabilización cercana a US$ 28.0 MM hacia el año 2029. Asimismo, el EBITDA alcanzaría los US$ 20.8 MM en el año 2026, manteniendo una tendencia creciente en el horizonte proyectado.

Firmado Digitalmente por:
PAOLA ALESSANDRA FRAGUELA HANDAL
Fecha: 15/07/2026 07:32:08 p.m.

Factores Clave

Factores que podrían mejorar la calificación:

- 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.
- Cumplimiento regulatorio y transaccional de la adquisición del activo inmobiliario de relevancia estratégica.

Factores que podrían desmejorar en la calificación:

- Incumplimiento del pago de obligaciones financieras e incremento importante de apalancamiento.
- 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

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

- **Información financiera:** Estados Financieros auditados 2021-2025 del Patrimonio Fibra Prime.
- **Riesgo Crediticio:** Acto constitutivo, Prospecto Marco, Prospecto complementario, Informe trimestral Comité Técnico 4T2025, informe de gerencia 4T2025, Informe trimestral Gestión de cobranza 4T2025, Informe trimestral 4T2025.
- **Riesgo de Liquidez:** Estados financieros auditados, Acto constitutivo, BVL, Informe de Resultados al VI Trimestre.
- **Riesgo de Solvencia:** Estado financiero no auditado a dic-2025 de la Administradora.

Limitaciones y Limitaciones Potenciales para la clasificación

- **Limitaciones encontradas:** No se encontró limitaciones respecto a la información presentada por la empresa.
- **Limitaciones potenciales:** Las principales limitaciones potenciales provienen de la calidad y amplitud de la información y de la falta de comunicación constante con la entidad, lo que podría afectar la evaluación de riesgos. Sin embargo, en el presente corte no se evidenciaron estas limitaciones.

Hechos de importancia

- El 17 de junio de 2026, el Comité Técnico aprobó la compraventa de los 2 inmuebles del "Parque Logístico Lima Sur", por la suma total de US$ 145.0 MM.
- El 11 de junio de 2026, el Comité Técnico de FIBRA Prime, en sesión extraordinaria, aprobó realizar distribuciones para los titulares de Certificados de Participación: un pago a cuenta de US$ 632,733.00 (correspondientes al cierre del mes de abril del ejercicio 2026) y una distribución de excedente de caja por US$ 1,200,000.00. Ambas distribuciones, que equivalen a US$ 0.045237353 por certificado sobre una base de 40,513,710 certificados, tienen fecha de registro el 01 de julio de 2026 y fecha de pago el 14 de julio de 2026.
- El 06 de mayo de 2026, el Comité Técnico acordó aprobar la Sexta Colocación y Emisión de Certificados de Participación (CP); aprobar la convocatoria del proceso de suscripción preferente de CP y aprobar la contratación de Scotiabank Perú S.A.A. como co-estructurador.
- 17 de abril de 2026, el Comité Técnico de FIBRA Prime, en sesión extraordinaria, aprobó realizar distribuciones para los titulares de Certificados de Participación: un pago a cuenta de US$ 666,784.00 (correspondientes al cierre del mes de febrero del ejercicio 2026) y una distribución de excedente de caja por US$ 1,150,000.00. Ambas distribuciones, que equivalen a US$ 0.044843684 por certificado sobre una base de 40,513,710 certificados, tienen fecha de registro el 06 de mayo de 2026 y fecha de pago el 20 de mayo de 2026.
- El 20 de marzo de 2026, el Comité Técnico aprobó la adquisición de Inmueble Ferrosalt por la suma total de US$ 9.7 MM
- El 03 de marzo de 2026, el Comité Técnico de FIBRA Prime, en sesión extraordinaria, aprobó realizar distribuciones para los titulares de Certificados de Participación: un pago a cuenta de US$ 826,066.00 (correspondientes al cierre del mes de enero del ejercicio 2026) y una distribución de excedente de caja por US$ 978,607.00. Ambas distribuciones, que equivalen a US$ 0.044606011 por certificado sobre una base de 40'458,067 certificados, tienen fecha de registro el 20 de marzo de 2026 y fecha de pago el 13 de abril de 2026.
- El 24 de febrero de 2026, el Comité Técnico aprobó la adquisición de Inmuebles Pichincha por la suma total de US$ 0.9 MM
- El 16 de febrero de 2026, el Comité Técnico de FIBRA Prime, en sesión extraordinaria, aprobó realizar distribuciones para los titulares de Certificados de Participación: un pago a cuenta de US$ 1,643,656.00 (correspondiente al cierre del cuarto trimestre del ejercicio 2025, y de los saldos no distribuidos de los trimestres anteriores del mismo ejercicio 2025) y una distribución de excedente de caja por US$ 1,084,211.00. Ambas distribuciones, que equivalen a US$ 0.069203511 por certificado sobre una base de 39,418,044 certificados, tienen fecha de registro el 06 de marzo de 2026 y fecha de pago el 30 de marzo de 2026.
- El 21 de enero de 2026, el Comité Técnico aprobó la adquisición del Edf. Banchile por la suma total de US$ 18.0 MM.
- El 19 de enero de 2026, el Comité Técnico aprobó la adquisición del Edf.Jr. Ica por la suma total de US$ 5.4 MM.
- El 26 de diciembre de 2025, el Comité Técnico aprobó la adquisición del Edf. San Sebastián por la suma total de US$ 11.5 MM.
- El 26 de diciembre de 2025, el Comité Técnico aprobó la adquisición del Edf. TEMPUS por la suma total de US$ 8.5 MM.
- El 24 de diciembre de 2025 se anunció el cierre del proceso de adjudicación de la Quinta Colocación por Oferta Pública de Certificados de Participación efectuada en el marco del "Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME".
- El 19 de diciembre de 2025, el Comité Técnico aprobó la adquisición del Edf. Internacional, Juan de Arona, Wilson y Corte Superior por la suma total de US$ 15.0 MM.
- El 15 de diciembre de 2025, el Comité Técnico aprobó términos y condiciones propuestos sobre la compraventa de los bienes inmuebles que conforman edificio "Abaco" por la suma total de US$ 16.5 MM.
- 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.

Contexto Económico

De acuerdo con la actualización del WEO (ene-2026) realizado por el FMI, la tasa de crecimiento del PBI mundial proyectada para el cierre del 2026 y 2027 es de 3.3% y 3.2%, respectivamente, ubicándose por debajo del promedio anual durante el 2000-2019 de 3.7%. Por su parte, se prevé que la inflación global general disminuya a un ritmo ligeramente más lento de lo previsto en octubre, alcanzando 3.8 % en 2026 y 3.4 % en 2027, con revisiones al alza notables para las economías avanzadas y revisiones a la baja leves para las economías de mercados emergentes y en desarrollo en 2025. Por su lado, el Banco Mundial[1] proyecta un crecimiento económico global de 2.6% para el 2026.

En el plano local, de acuerdo con las últimas estimaciones del Banco Central de Reserva del Perú, a diciembre de 2025, la economía peruana registró un crecimiento acumulado interanual de 3.4%. Acorde al INEI, esta mejora se explicó por el dinamismo de casi todos los sectores productivos, con excepción del sector telecomunicaciones y otros servicios (-0.4%). Los sectores que lideraron este crecimiento fueron construcción (+6.7%), transporte y almacenamiento (+5.0%), agropecuario (+4.8%), comercio (+3.6%), pesca (+2.9%) y manufactura (+2.7%), estos sectores representan alrededor del 43.5% de la producción nacional.

En detalle, a dic-2025, el desempeño del sector construcción se debe al incremento del consumo interno de cemento (+7.5%) por el avance de obras en el ámbito privado, y del avance físico de obras (+5.1%) producto de mayor inversión en obras públicas ejecutadas por el Gobierno Local y Regional. Respecto a la transporte y almacenamiento, destacó por el incremento de transporte por vía aérea (+7.5%), terrestre (+2.5%) y acuática (+8.2%). Paralelamente, el sector agropecuario, vinculada al comportamiento ascendente de la actividad agrícola en productos de agroexportación, influenciados por mejores condiciones climáticas y la recuperación de cultivos representativos. Por su lado, el comercio fue impulsada reflejado en el crecimiento del comercio automotriz (+7.0%), comercio al por menor (3.5%) y al por mayor (+3.3%). En cuanto al sector pesca, su desempeño en el tonelaje capturado de especies de origen marítimo (+3.1%) por mayor extracción de especies destinadas al consumo humano directo y continental (0.5%) por mayor desembarque de especies para congelado. Finalmente, el sector manufactura mostró un incremento por el desempeño positivo del subsector fabril primario por la mayor actividad en la elaboración y conservación de pescado, crustáceos y moluscos, por mayor procesamiento de especies para la elaboración de productos congelados y aceite de pescado destinados al mercado interno y externo (China y Alemania).

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ

INDICADORES	2021	2022	2023	2024	2025	2026 (E)***	2027 (E)***
PBI (var. % real)	13.6%	2.7%	-0.6%	3.3%	3.4%	3.2%	3.2%
PBI Minería e Hidrocarburos (var%)	7.5%	0.35%	8.2%	2.0%	1.4%	0.5%, 4.9%	-1.4%, 5.2%
PBI Manufactura (var%)	18.6%	1.0%	-6.7%	3.9%	2.7%	3.1%, 2.9%	8.1%, 2.8%
PBI Electr & Agua (var%)	8.5%	3.9%	3.7%	2.4%	2.0%	2.7%	2.9%
PBI Pesca (var. % real)	2.8%	-13.7%	-19.8%	24.9%	2.9%	2.0%	3.0%
PBI Construcción (var. % real)	34.5%	3.0%	-7.9%	3.6%	6.7%	2.5%	3.4%
Inflación (var. % IPC)*	6.4%	8.5%	3.2%	2.0%	1.5%	2.00% - 2.15%	2.15% - 2.3%
Tipo de cambio cierre (S/ por US$)**	3.97	3.81	3.71	3.73	3.36	3.38 - 3.40	3.40 - 3.55

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

**BCRP: Variación porcentual últimos 12 meses / Información a dic-2025.*

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

***BCRP, Reporte de Inflación de mar-2026. Las Proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente, así como el de manufactura en primaria y no primaria respectivamente.

Para el 2026, el PBI crecería 3.2% (RI dic-25: 3.0%) sustentando principalmente en una mayor expansión esperada de los sectores no primarios, en particular construcción, comercio y servicios. Asimismo, el BCRP proyecta que la inflación interanual se mantenga dentro del rango meta, con tasas anuales de 2.4% para el 2026 y de 2.0% para el 2027. Cabe señalar que la variación interanual de los precios sin incluir alimentos y energía (SAE) refleja adicionalmente un incremento temporal durante el primer trimestre, debido principalmente al reajuste tarifario en los servicios de agua y alcantarillado.

El balance de riesgos de la proyección de la inflación se revisa al alza. Entre los principales riesgos destacan: (i) un incremento en el riesgo de choques de oferta, distinguiendo entre aquellos de origen interno y externo, mientras que entre los factores que incidirían en una menor inflación se incrementa el riesgo de una demanda externa más débil.

El déficit fiscal acumulado (últimos 12 meses) disminuyó de 2.2% a 2.1% del PBI entre diciembre 2025 y febrero 2026, dicha disminución obedece principalmente a la reducción del gasto no financiero como porcentaje del PBI, asociada al menor gasto del gobierno nacional, así como a un mejor resultado de caja de empresas estatales, lo que refleja en parte una acumulación de impagos a proveedores por parte de Petroperú. Por el lado de los ingresos corrientes, estos pasaron de 19.0% a 18.8% del PBI entre diciembre 2025 y febrero 2026, lo que refleja una menor recaudación de IGV a las importaciones y del rubro de amnistía y fraccionamiento, en el primer caso por la apreciación del sol, mientras que en el segundo debido a que el año pasado se aplicó un régimen de Fraccionamiento Especial. Se esperaría que el déficit fiscal acumulado sea de -1.8% al 2026 y -1.4% al 2027.

Contexto sistema[2]

Perspectivas del Sector Inmobiliario – Oficinas/Locales

Mercado de oficinas

El mercado de oficinas prime en Lima mantiene una tendencia favorable, caracterizada por una reducción sostenida de la vacancia y un fortalecimiento gradual de los fundamentos del sector. Al cierre del primer trimestre de 2026, la tasa de vacancia descendió a 10.9%, desde 11.9% al cierre de 2025, 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 creciente escasez de espacios premium, particularmente en los submercados de San Isidro Empresarial, San Isidro Financiero y Miraflores, donde la actividad comercial continúa concentrándose. Durante el primer trimestre de 2026, la absorción neta alcanzó 11,595 m², impulsada principalmente por empresas que priorizan oficinas de mayor calidad, mejor ubicación y altos estándares de sostenibilidad, fenómeno conocido como *flight to quality*. Asimismo, la ausencia de nueva oferta inmediata mantiene un entorno favorable para la ocupación del inventario existente.

En cuanto a precios, el mercado continúa mostrando una recuperación gradual. La renta promedio para Lima se ubicó en US$ 16.5/m² por mes para Clase A y US$ 13.9/m² para Clase B, mientras que los submercados de San Isidro Empresarial, Miraflores y San Isidro Financiero registraron las tarifas promedio más elevadas. La menor disponibilidad de espacios y la creciente demanda por oficinas implementadas continúan fortaleciendo el poder de negociación de los propietarios y favoreciendo una recuperación gradual de las rentas.

Las perspectivas para 2026-2027 permanecen positivas. La ausencia de nuevas entregas relevantes durante 2026 y la incorporación prevista de aproximadamente 38 mil m² de oficinas prime en 2027 permitirían que la vacancia continúe reduciéndose y que las rentas mantengan una tendencia creciente. En este contexto, los nuevos desarrollos continuarán enfocándose en estándares de sostenibilidad, eficiencia y flexibilidad, consolidando la madurez y resiliencia del mercado corporativo limeño.

Mercado de almacenes (logístico)

El mercado logístico de Lima cerró el segundo semestre de 2025 con un desempeño dinámico, impulsado por la incorporación de nueva oferta y una demanda sostenida. El inventario total alcanzó aproximadamente 1.9 MM de m² en Lima, tras la entrada de cerca de 128,205 m² durante el segundo semestre. Este crecimiento de la oferta elevó la tasa de vacancia a 11.5%, reflejando principalmente la absorción progresiva de los nuevos proyectos ingresados al mercado.

[1] Global Economic Prospects January 2026

[2] MarketBeat Lima, Industrial S2 2025 y Oficinas T1 2026

A pesar de ello, la demanda se mantuvo sólida, con una absorción neta anual de aproximadamente 95,748 m², mientras que el precio promedio de alquiler se ubicó en torno a US$ 6.4/m² por mes, manteniéndose estable en un contexto de expansión del inventario.

El mercado continúa concentrado en los corredores logísticos del Callao y Lima Sur, que reúnen la mayor proporción de infraestructura existente y en desarrollo, gracias a su conectividad con el Puerto del Callao, el Puerto de Chancay y las principales vías de distribución nacional. Paralelamente, se observa una expansión gradual hacia regiones como Piura y Arequipa, en línea con la descentralización de la actividad logística.

Las perspectivas para 2026 se mantienen positivas, con más de 85,000 m² en construcción y cerca de 450,000 m² en fase de planificación. El equilibrio futuro del mercado dependerá de la capacidad de absorción de esta nueva oferta, en un entorno donde la demanda continúa respaldando la expansión de la infraestructura logística del país.

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.

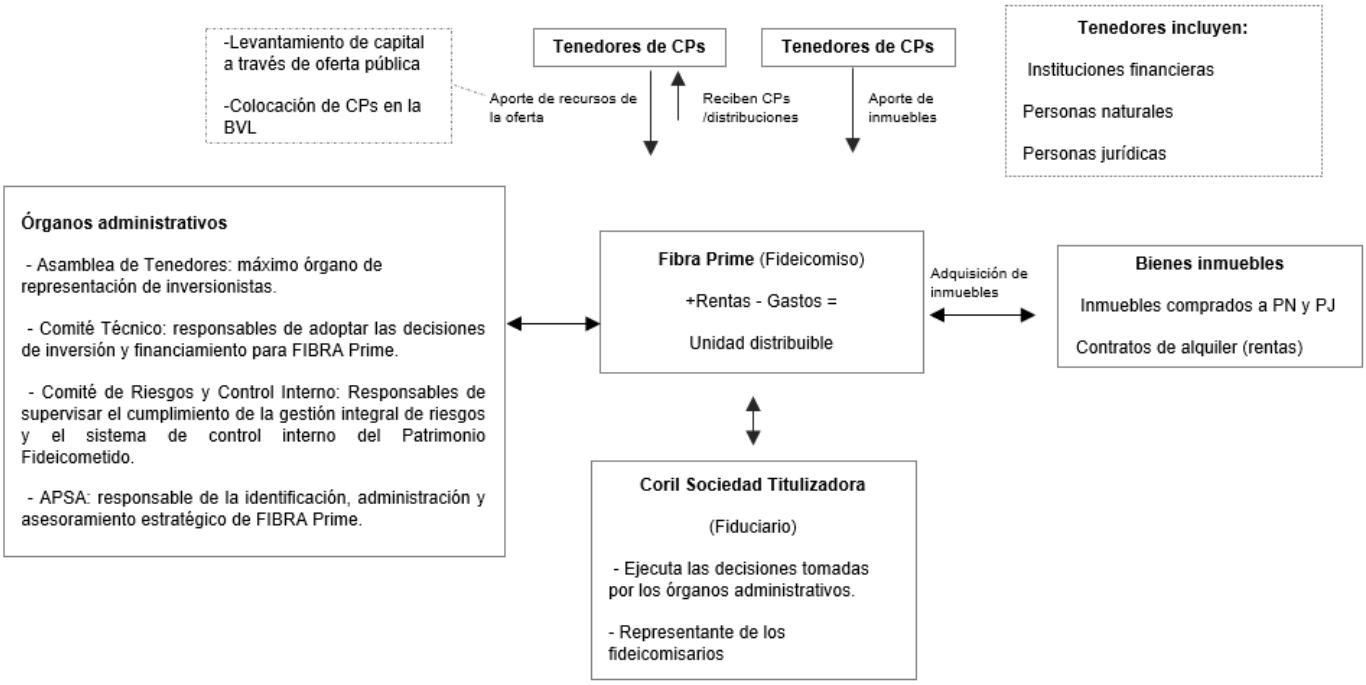
Modelo de Negocio

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 de 2025, FIBRA Prime consolida un portafolio diversificado de 37 propiedades en operación, con un área arrendable superior a 255,000 m². La cartera se diversifica según el rubro de actividad como oficinas (71.2% del valor de activos), logística (20.4%) y activos comerciales (8.4%), logrando una tasa de ocupación consolidada del 96.8% respaldada por 266 contratos de arrendamiento activos.

El desempeño operativo refleja un crecimiento sólido, con ingresos netos por rentas que totalizaron US$ 4.3 MM en el cuarto trimestre, un aumento interanual del 18.6%. Este resultado se atribuye en gran medida a la incorporación de las adquisiciones realizadas durante 2025. El segmento de oficinas, ubicado principalmente en el Centro Histórico de Lima, San Isidro y Miraflores, presenta una ocupación del 92.8%, 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 91.4%.

La expansión del portafolio ha sido activa, con la adquisición de siete inmuebles en 2025 por un valor aproximado de US$ 53 MM, incrementando los activos bajo gestión (AUM) a US$ 241 MM. La cartera actual genera rentas contractuales anuales de US$ 23.3 MM (dic-2024: US$ 15.6 MM), de las cuales el 63% está denominado en dólares.

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$ 400 MM en el corto plazo y 1,000 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 17.5% del total de activos al cierre de diciembre 2025. Para impulsar el crecimiento del negocio, la estrategia de fondeo se basará en la próxima Sexta Colocación de certificados de participación de FIBRA Prime por hasta US$ 75 MM. FIBRA Prime se encuentra evaluando la posible incorporación a los mercados de BME en España, con el acompañamiento de ArmanexT como asesor registrado. Esta estrategia busca posicionarse como la primera SOCIMI latinoamericana en acceder a dicho mercado, ampliando su base de inversionistas, mejorando la liquidez de sus instrumentos y fortaleciendo su presencia en el mercado de capitales europeo.

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.

Límites 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		
Industrial	0%	100%
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 63% 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 expansión relevante durante 2025, con un aumento del Área Bruta Arrendable a 255,777 m² (+7.4%), impulsado por el crecimiento del número de inmuebles a 37 (dic-2024: 34) y una reconfiguración del mix de activos, donde oficinas se incrementaron a 23 (dic-2024: 16), los activos comerciales se redujeron a 9 (dic-2024: 13) y la cartera logística se mantuvo en 5 activos. Este crecimiento elevó el Valor de Activos Administrados (AUM) a US$ 241.4 MM (dic-2024: US$ 203.3 MM), explicado por la incorporación de los edificios Abaco, Wilson, Internacional, JDA, Corte Superior, Tempus y San Sebastián y Encarnación (US$ 52.9 MM) y la salida del Hotel Tacna (US$ 13.4 MM). Asimismo, el número de contratos de arrendamiento aumentó a 266 (dic-2024: 234) y la tasa de ocupación se elevó a 96.9% (dic-2024: 93.8%), reflejando una mayor generación de ingresos y eficiencia en la gestión del portafolio.

En esa línea, a dic-2025, los ingresos por rentas de FIBRA Prime alcanzaron los US$ 17.1 MM, registrando un crecimiento interanual de 39.6% (+US$ 4.9 MM), impulsado principalmente por el segmento de oficinas, que aportó US$ 10.0 MM (+US$ 4.3 MM), mientras que los activos logísticos y comerciales mantuvieron un desempeño estable con US$ 4.6 MM (US$ 4.3 MM) y US$ 2.6 MM (US$ 2.4 MM), respectivamente.

De igual manera, el NOI y el EBITDA también se elevaron de forma relevante, totalizando los US$ 14.9 MM (+US$ 4.2 MM, +39.6%) y US$ 11.2 MM (+US$ 3.4 MM, +42.8%) respectivamente, reflejando mayores márgenes operativos y una gestión eficiente de costos. Como resultado, el *Cap Rate*[3] mejoró a 6.2% (dic-2024: 5.3%) y la Utilidad Neta Distribuible aumentó a US$ 6.9 MM (+US$ 2.0 MM, +39.1%), evidenciando el fortalecimiento de la rentabilidad subyacente del portafolio.

[3] Indicador clave de valorización y rendimiento calculado como NOI /AUM.

Al cierre de dic-2025, los activos conformantes del portafolio se pueden visualizar en la siguiente tabla:

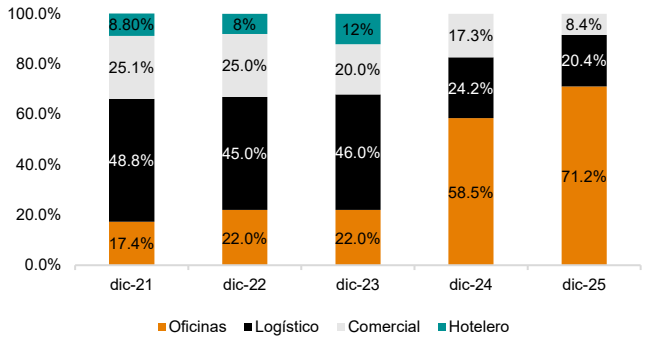
PORTAFOLIO (DICIEMBRE 2025)

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	100.0%	6.5	7.7	3.2%
Galería Virrey de Santa Fe	Comercial	1	2,689	93.0%	14.3	14.6	6.0%
Edificio El Virrey	Oficinas	1	4,294	100.0%	4.2	4.9	2.0%
Edificio Schreiber	Oficinas	1	2,331	69.0%	5.0	5.0	2.1%
Tiendas Conquistadores	Comercial	1	627	100.0%	5.3	2.1	0.9%
Edificio Conquistadores	Oficinas	1	962	100.0%		3.5	1.5%
Tiendas Mass	Comercial	4	817	60.0%	1.5	1.5	0.6%
Almacenes Santa Clara	Industrial/Logístico	1	24,500	100.0%	7.1	7.1	2.9%
Farmacias Peruanas	Industrial/Logístico	1	59,943	100.0%	20.5	20.5	8.5%
Cloudkitchen	Industrial/Logístico	1	1,034	100.0%	1.8	1.8	0.7%
Edificio Regal	Oficinas	1	5,276	100.0%	4.3	4.3	1.8%
Alese	Industrial/Logístico	1	50,006	100.0%	12.1	12.1	5.0%
Jirón de La Unión (Belén)	Oficinas	1	3,656	100.0%	2.9	3.1	1.3%
Maxiahorro Huacho	Comercial	1	2,565	100.0%	1.5	1.5	0.6%
Edificio Garcilaso de La Vega	Oficinas/Comercial	2	1,773	92.0%	3.3	3.3	1.4%
Edificio Italia	Oficinas	1	5,185	96.0%		8.5	3.5%
Edificio Sudamericana	Oficinas	1	8,331	100.0%		12.4	5.1%
Edificio BVL	Oficinas	1	2,857	100.0%	41.9	4.4	1.8%
Edificio Encarnación	Oficinas	1	7,488	100.0%		11.9	4.9%
Edificio San Demetrio	Oficinas	1	3,052	100.0%		4.7	2.0%
Edificio Grimaldo	Oficinas	1	8,971	100.0%	17.1	17.1	7.1%
Edificio Fénix-Encarnación	Oficinas	2	2,730	95.0%	3.3	3.3	1.4%
Edificio Chinchón	Oficinas	1	5,959	9.0%	12.5	13.8	5.7%
Manhattan-Acuña	Oficinas	2	13,920	94.0%	18.8	19.2	8.0%
Edificio Abaco	Oficinas	1	5,594	100.0%	16.5	16.5	6.8%
Edificio Wilson	Oficinas	1	3,410	100.0%	5.1	5.1	2.1%
Edificio Internacional	Oficinas	1	5,505	100.0%	7.1	7.1	2.9%
Edificio JDA	Oficinas	1	1,412	100.0%	2.8	2.8	1.2%
Edificio Corte Superior	Oficinas	1	3,318	100.0%	2.3	2.3	1.0%
Edificio Tempus	Oficinas	1	2,894	92.0%	7.6	7.6	3.1%
San Sebastián	Oficinas	1	6,325	100.0%	11.5	11.5	4.8%
Total		**37**	**255,777**	**96.8%**	**236.9**	**241.4**	**100.0%**

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

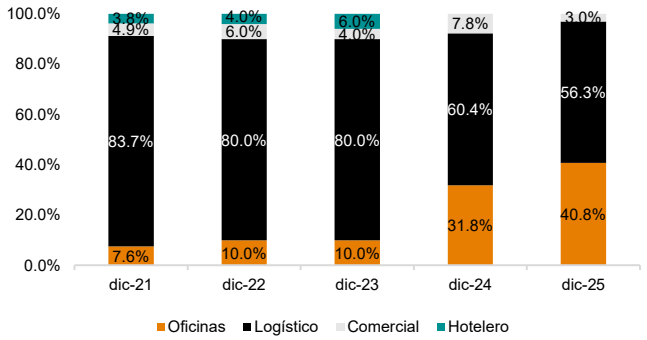
En cuanto a la distribución del área arrendable, los activos logísticos se consolidaron como el componente de mayor superficie, representando el 56.3% del total (dic-2024: 60.4%). Mientras que, las oficinas registraron una mayor participación de 40.8% del área arrendable (dic-2024:31.8%), mientras que el segmento comercial representó el 3.0% (dic-2024: 7.8%).

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

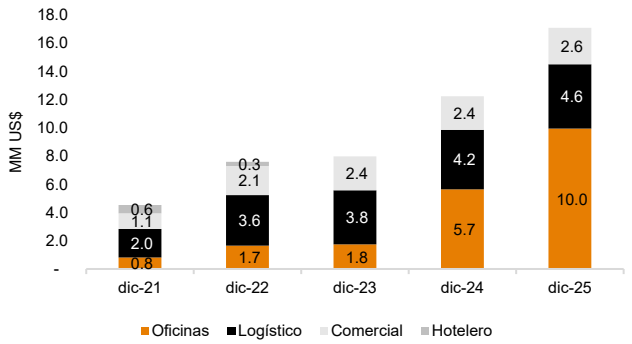
Respecto a los componentes del portafolio, el activo con mayor participación es el inmueble Farmacias Peruanas, un inmueble industrial/logístico de casi 60 mil m² de área arrendable y ocupación plena, que aporta 8.5% del valor del portafolio al cierre de dic-2025. Le siguen Manhattan-Acuña, un conjunto de dos edificios de oficinas con 13,920 m² de área arrendable y ocupación de 94.0%, que representan 8.0% del valor, y el Edificio Grimaldo, también de oficinas, totalmente ocupado y con casi 9 mil m² de área arrendable, que contribuye con 7.1%.

Asimismo, destaca el Edificio Ábaco, un inmueble de oficinas, que presenta más de 5 mil m² de área arrendable y ocupación del 100% y representa el 6.8% del valor del portafolio; seguido de la Galería Virrey de Santa Fe, activo comercial con una ocupación de 93% que aporta el 6.0% del valor; además el Edificio Chinchón, inmueble de oficinas con aproximadamente 6 mil m² de área arrendable y una ocupación de 9%, que contribuye con el 5.7% del valor del portafolio. Finalmente, se destaca el Edificio Sudamericana, completamente ocupado y con más de 8 mil m², representa el 5.1% del valor del portafolio.

En conjunto, estos siete activos concentran el 47.3% del valor total del portafolio, mientras que el resto se distribuye en otros 24 inmuebles con una participación menor o igual a 5.0%, lo que refuerza una adecuada diversificación por tipo de activo, niveles de ocupación y fuentes de ingreso dentro de la estrategia global de FIBRA Prime.

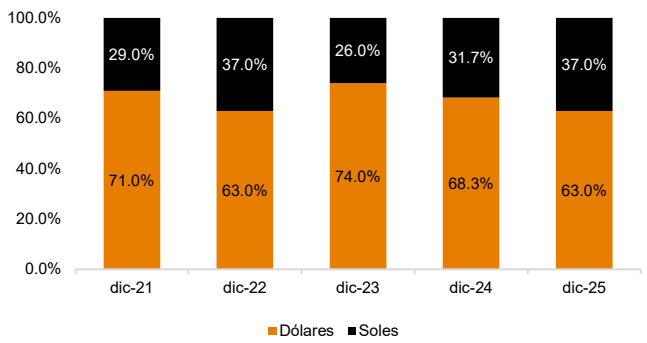
En cuanto a la composición de las rentas anuales de FIBRA Prime por moneda, la participación de los contratos denominados en soles peruanos (PEN) aumentó a 37.0% (dic-2024: 31.7%) del total de ingresos por rentas. En consecuencia, la proporción de ingresos en dólares estadounidenses (USD) disminuyó a 63.0% (dic-2024: 68.3%) 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 (%)



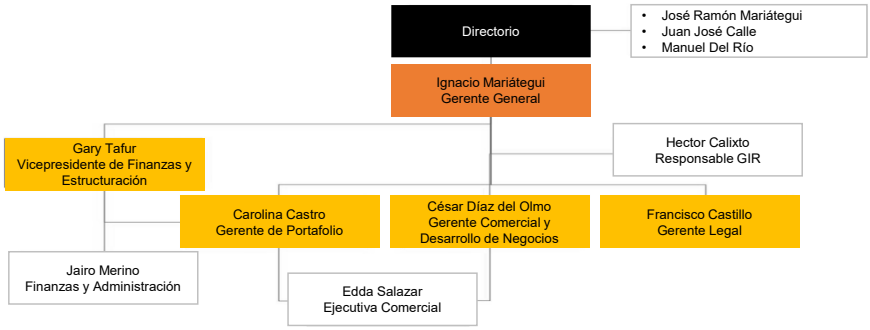
Fuente: Administradora Prime S.A. **Elaboración:** PCR

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

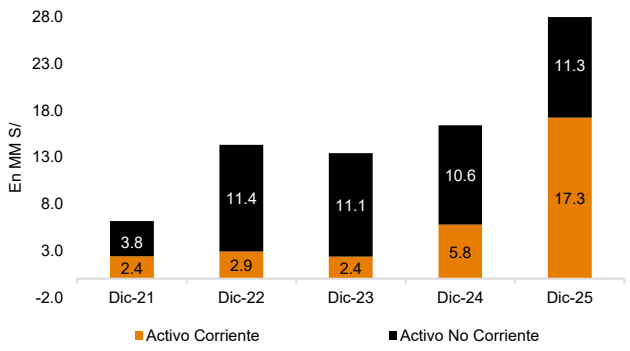


Fuente: Administradora Prime S.A. / **Elaboración:** PCR

A cierre de 2025, el total de activos alcanzó S/ 28.5 MM, lo que representó un incremento interanual de 73.7% (+S/ 12.1 MM). Este crecimiento se explica principalmente por el aumento del activo corriente, que se situó en S/ 17.3 MM (+S/ 11.5 MM), impulsado por mayores niveles de efectivo y equivalentes de efectivo, así como por el incremento de las cuentas por cobrar a terceros. Asimismo, se observa un mayor nivel de activo no corriente, que ascendió a S/ 11.3 MM (+S/ 0.6 MM), explicado principalmente por mayores inversiones financieras en certificados de participación. Por su parte, el pasivo total alcanzó S/ 19.6 MM, incrementándose en aproximadamente 2.0 veces respecto a diciembre de 2024 (S/ 9.8 MM), explicado principalmente por el aumento del pasivo no corriente, asociado a mayores obligaciones financieras derivadas de un préstamo otorgado por Scotiabank Perú S.A.A. (S/ 8.8 MM) y de un préstamo otorgado a un accionista (S/ 2.5 MM).

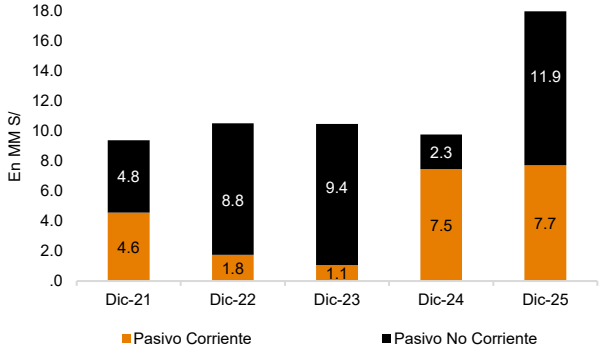
Finalmente, el patrimonio total ascendió a S/ 8.9 MM, registrando un incremento de 33.9% (+S/ 2.3 MM) frente a diciembre de 2024, como resultado de la reducción de las pérdidas acumuladas, en línea con el resultado positivo obtenido durante el ejercicio 2025.

COMPOSICIÓN DE ACTIVOS



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

COMPOSICIÓN DE PASIVOS

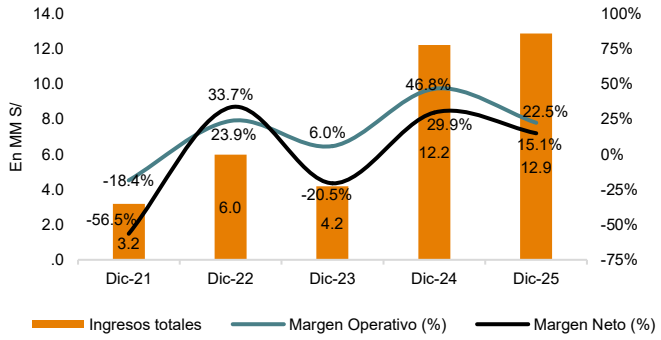


Fuente: Administradora Prime S.A. **Elaboración:** PCR

Con respecto al desempeño de la empresa, los ingresos totales aumentaron a S/ 12.9 MM a dic-2025, representando un incremento interanual de 5.4% (+S/ 0.7 MM). Asimismo, los gastos de administración registraron S/ 7.0 MM, superior en 16.1% (+S/ 1.0 MM) con respecto a dic-2024. Como resultado, la utilidad operativa se redujo a S/ 2.9 MM (dic-2024: S/ 5.7 MM), lo que generó una reducción del margen operativo a 22.5% (dic-2024: 46.8%).

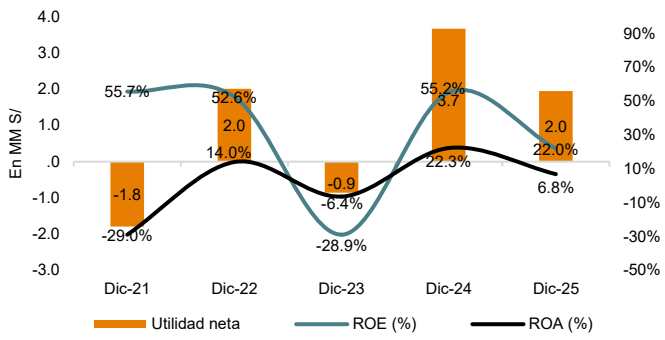
La utilidad neta se redujo a S/ 2.0 MM, representando una reducción interanual de 46.8% (-S/ 1.7 MM). El margen neto se ubicó en 15.1%, inferior a lo registrado a dic-2024 (29.9%). Esta tendencia descendente se observó también en los indicadores de rentabilidad, con el ROE y ROA de 6.8% y 22.0% (dic-2024: 22.3% y 55.2%), respectivamente.

MARGENES DE RENTABILIDAD (%)



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

INDICADORES DE RENTABILIDAD (%)



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

Análisis financiero – FIBRA Prime

Balance General

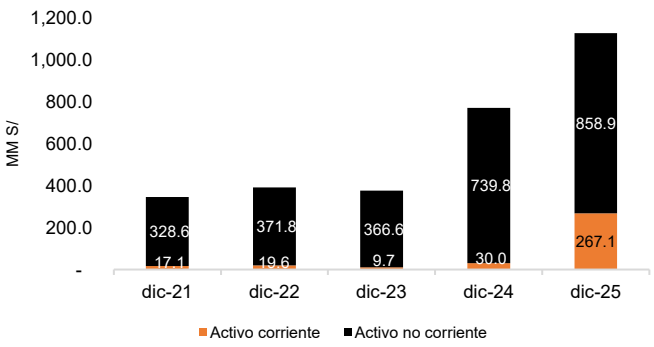
FIBRA Prime al cierre de diciembre de 2025 evidenció una expansión significativa, con activos totales que alcanzaron S/ 1,126.0 millones, lo que representa un crecimiento interanual de 46.3% (+S/ 356.2 MM). Este desempeño estuvo principalmente impulsado por el incremento del activo corriente, que se elevó a S/ 267.1 MM (+S/ 237.1 MM), explicado por una mayor posición de efectivo asociada tanto a financiamientos recibidos como a venta de activos inmobiliarios realizadas durante el periodo.

En particular, se incorporaron captaciones asociados a la Quinta Colocación de Certificados de Participación, la cual ya fue ejecutada y adjudicada a finales de 2025. Asimismo, se registraron desembolsos provenientes del préstamo con la International Finance Corporation (IFC), orientado a financiar adquisiciones de inversiones inmobiliarias, así como del financiamiento otorgado por Scotiabank Perú S.A.A., destinado principalmente al refinanciamiento de obligaciones del "club-deal" y de deudas con Scotiabank Perú y Banco BBVA Perú, con vencimientos entre 2025 y 2027.

Adicionalmente, el Patrimonio Fideicomiso realizó la venta de algunos bienes inmuebles durante el 2025, por un total neto de S/ 19.4 MM, correspondientes a la desinversión de activos como el "Hotel BTH Tacna" y tiendas Mass.

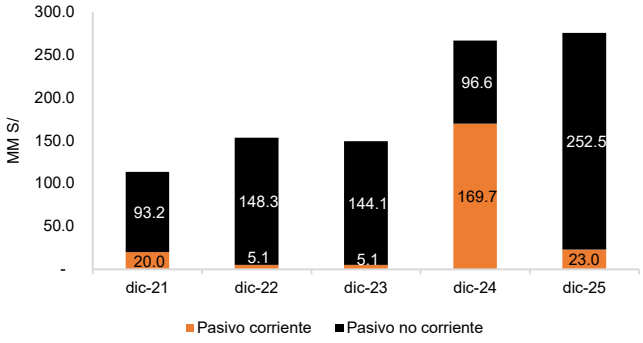
A su vez, el activo no corriente creció 16.1% hasta alcanzar S/ 858.9 MM, explicado principalmente por el incremento de las inversiones inmobiliarias, así como por mayores desembolsos destinados a remodelaciones y mejoras de los activos existentes. Este crecimiento se sustentó en la incorporación de los inmuebles Abaco, Wilson, Internacional, JDA, Corte Superior, Tempus y San Sebastian y Encarnación (US$ 52.9 MM de valor de activos).

EVOLUCIÓN DE ACTIVOS (MM S/)



Fuente: FIBRA Prime **Elaboración:** PCR

EVOLUCIÓN DE PASIVOS (MM S/)



Fuente: FIBRA Prime **Elaboración:** PCR

La estructura de pasivos de FIBRA Prime presentó una mayor concentración en obligaciones de largo plazo a dic-2025, a diferencia de 2024, cuando la mayor participación correspondió al pasivo corriente debido principalmente a la reclasificación de deuda de largo plazo a corto plazo conforme se aproximaban sus vencimientos.

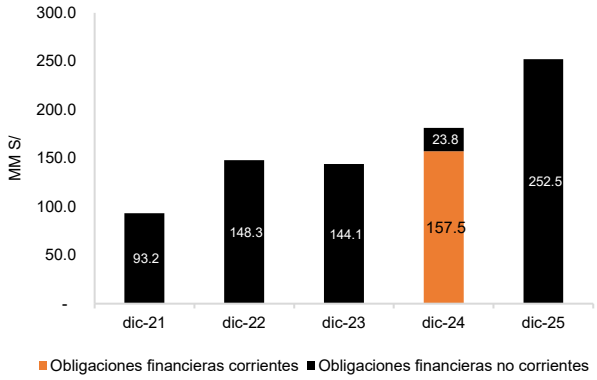
Al cierre de diciembre de 2025, el pasivo total alcanzó S/ 275.4 MM, registrando un crecimiento interanual de 3.5% (+S/ 9.2 MM). Este incremento se debió principalmente por el aumento del pasivo no corriente, el cual incorporó dos nuevos financiamientos por un total de S/ 197.0 MM, otorgados por IFC (US$ 34.0 MM) y Scotiabank Perú S.A.A. (US$ 25.5 MM), ambos con vencimiento en julio de 2030. Dichos recursos fueron destinados principalmente al refinanciamiento de las deudas financieras mantenidas con el "club-deal", Scotiabank Perú S.A.A. y Banco BBVA Perú, cuyos vencimientos se encontraban entre 2025 y 2027.

Como resultado de esta reestructuración financiera, el pasivo corriente se redujo significativamente hasta S/ 23.0 MM, registrando una disminución interanual de 86.5% (-S/ 146.7 MM).

Asimismo, FIBRA Prime cumplió holgadamente con los covenants financieros establecidos por las entidades financieras. El ratio de cobertura de intereses[4] se situó en 3.20 veces (mínimo: 1.5x), el loan-to-value en 0.6x (límite máximo: 0.7x) y la deuda financiera sobre activo total en 0.22 veces (límite máximo: 0.37x).

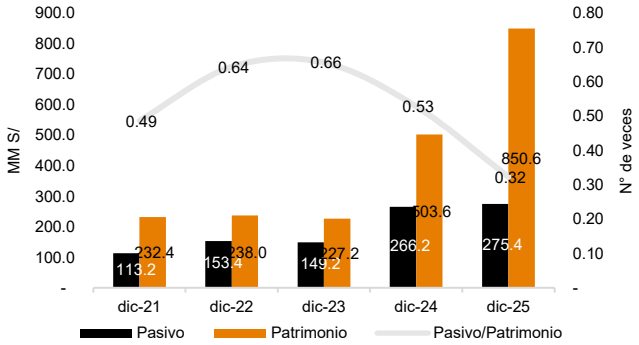
[4] (EBITDA - adelanto proveedores + provisiones). No se considera cambios del valor razonable de los inmuebles.

EVOLUCIÓN DE OBLIGACIONES FINANCIERAS (MM S/)



Fuente: FIBRA Prime **Elaboración:** PCR

EVOLUCIÓN DE PASIVO Y PATRIMONIO (MM S/)



Fuente: FIBRA Prime **Elaboración:** PCR

Solvencia

La estructura patrimonial del fideicomiso FIBRA Prime se fortaleció al cierre de diciembre de 2025, alcanzando S/ 850.6 MM, lo que representó un incremento interanual de 68.9% (+S/ 347.0 MM). Este crecimiento estuvo impulsado principalmente por el aumento del capital, asociado a la emisión de 20.9 MM de Certificados de Participación en el marco de la Quinta Emisión. Como resultado, la cuenta de Certificados de Participación ascendió a S/ 1,331.6 MM, frente a S/ 648.1 MM registrados en diciembre de 2024.

Complementariamente, las pérdidas acumuladas se incrementaron significativamente hasta S/ 81.8 MM al cierre de 2025 (dic-2024: -S/ 26.9 MM), como consecuencia de la pérdida registrada en el ejercicio, la cual estuvo explicada principalmente por ajustes negativos en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Según información proporcionada por la administradora, aproximadamente el 95% de dicha variación se debió al efecto de la apreciación del sol frente al dólar al cierre de 2025, considerando que los activos se encuentran valorizados en dólares estadounidenses. En ese sentido, la disminución registrada no respondió a un deterioro en el desempeño operativo o en los fundamentos de los inmuebles, los cuales presentaron incrementos en su valor en moneda original de acuerdo con los informes de valorización. Mientras que el 5% restante estuvo asociado a variables de mercado utilizadas en la valorización, tales como tasas de descuento, *Cap Rate* y primas de liquidez.

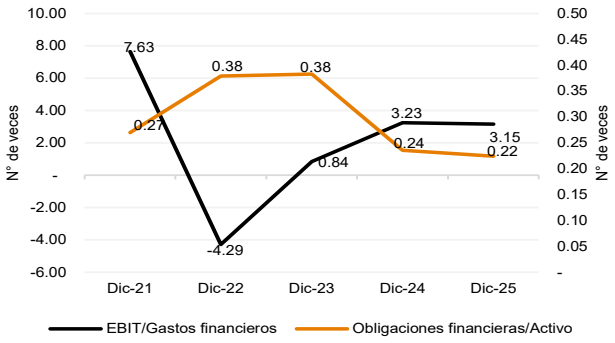
Sin embargo, a mar-2026, se registró una ganancia por actualización del valor razonable de las inversiones inmobiliarias ascendente a S/ 107.6 MM, permitiendo cerrar el primer trimestre con un resultado neto positivo de S/ 113.0 MM. Dicha recuperación recoge principalmente a la reversión parcial del efecto cambiario observado al cierre de 2025, la incorporación de mejores condiciones de arrendamiento derivadas de las renovaciones concretadas durante el primer trimestre de 2026 y aquellas ya confirmadas para el segundo trimestre del mismo año y el impacto favorable de las tarifas asociadas a los nuevos inmuebles adquiridos el 29 de diciembre de 2025 y durante el primer trimestre de 2026.

Asimismo, FIBRA Prime registró un menor endeudamiento patrimonial[5] de 0.3x (dic-2024: 0.5x) y menor endeudamiento financiero[6] de 0.3x (dic-2024: 0.4x), debido al mayor incremento del patrimonio (+68.9%) en comparación del pasivo (+3.5%).

Liquidez

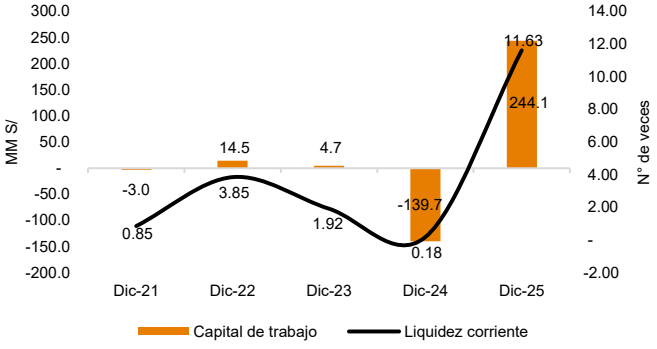
Respecto a los indicadores de liquidez de FIBRA Prime, se registró un aumento significativo durante el 2025, producto principalmente a la nueva captación de certificados por la Quinta Colocación y la reducción de los pasivos de corto plazo producto de la reestructuración financiera. El capital de trabajo registró un superávit de S/ 224.1 MM a diferencia del déficit registrado a dic-2024 (-S/ 139.7 MM). En consecuencia, la liquidez corriente se situó en 11.6x (dic-2024: 0.2x), de igual forma la prueba ácida se situó en 11.4x (dic-2024: 0.2x).

RATIOS DE SOLVENCIA Y COBERTURA



Fuente: FIBRA Prime **Elaboración:** PCR

RATIOS DE LIQUIDEZ



Fuente: FIBRA Prime **Elaboración:** PCR

Estado de Resultados

A cierre de 2025, el patrimonio FIBRA PRIME ingresos operacionales de S/ 57.3 MM, lo que representó un incremento de 24.2% (+S/ 11.2 MM) respecto a dic-2024. Este incremento fue impulsado por las rentas por alquiler de las inversiones inmobiliarias, reflejando la expansión y desempeño del portafolio inmobiliario. Este crecimiento se sustentó en la incorporación de nuevos inmuebles.

Asimismo, los costos operacionales totalizaron S/ 7.5 MM, registrando un crecimiento interanual de 13.0% (+S/ 0.9 MM), compuestos por los costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias por mantenimiento de instalaciones e impuestos prediales. Asimismo, se registró una pérdida por cambios en el valor razonable de

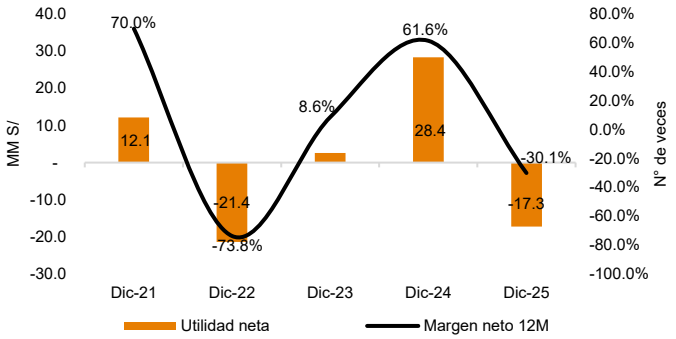
[5] Pasivo/Patrimonio.
[6] Obligaciones Financieras/Patrimonio.

las inversiones inmobiliarias por S/ 60.0 MM, explicada principalmente por la reducción del tipo de cambio sobre la valorización de los activos denominados en dólares estadounidenses. Además, se registró un aumento de gastos administrativos por S/ 18.0 MM, superior en 87.1% (+S/ 8.4 MM) producto principalmente de pérdidas por enajenación por la venta de los inmuebles Hotel BTH Tacna y Tiendas Mass, además de mayores gastos por otros servicios prestados a terceros relacionados a publicidad, marketing, asesoría financiera, entre otros servicios.

De esta forma, se obtuvo un resultado operacional negativo de S/ 28.2 MM al cierre de diciembre 2025 (dic-2024: S/ 41.8 MM). El resultado fue atenuado por la ganancia por diferencia de tipo de cambio que registró a dic-2025 de S/ 24.8 MM, a diferencia de la pérdida registrada en 2024 (-S/ 11.0 MM). Además, se registraron gastos financieros por S/ 13.8 MM (dic-2024: S/ 11.0 MM). En consecuencia, se registró una pérdida neta de S/ 17.3 MM a diferencia del resultado positivo registrado en 2024 de S/ 28.4 MM. Cabe señalar que la pérdida neta del ejercicio se explicó principalmente por el reconocimiento de pérdidas por cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Sin considerar este efecto contable no realizado, el resultado del ejercicio habría sido positivo.

Como resultado de lo anterior, los indicadores de rentabilidad de FIBRA PRIME se deterioraron y registraron resultados negativos al cierre del período evaluado. En ese sentido, el margen operativo se ubicó en -49.2% (dic-2024: 90.5%), mientras que el margen neto registró -30.1% (dic-2024: 61.6%). Por otro lado, el ROE y ROA registraron -2.0% y -1.5% (dic-2024: 5.6% y 3.7%), respectivamente.

RATIOS DE RENTABILIDAD



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 Características 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 cinco colocaciones públicas de certificados de participación entre diciembre de 2018 y diciembre de 2025, captando un total de S/ 643.2 MM (US$ 190.9 MM). En estas emisiones, se colocaron 27.9 MM de certificados de participación en el mercado y se asignaron adicionalmente 10.4 MM correspondiente a primas de emisión y costos asociados a la estructuración y colocación de los certificados de participación.

Posteriormente, la estrategia de expansión se complementó con aportes de activos inmobiliarios. Entre 2022 y 2024, se realizaron seis contribuciones de inmuebles, las cuales se capitalizaron mediante la emisión y colocación de 11.3 MM de certificados de participación adicionales, captando un total de S/ 306.7 MM (US$ 91.0 MM), sin requerir desembolsos en efectivo por parte de los inversionistas. Al consolidar ambas vías, el programa ha creado un total de 39.3 MM de certificados de participación, habiendo captado un total de S/ 953.1 MM (US$ 282.0 MM).

Al cierre de diciembre de 2025, los Certificados de Participación (CPs) de FIBRA PRIME reflejan un patrimonio fideicometido en expansión, con un patrimonio neto que asciende a US$ 252.8 MM[7] (dic-2024: US$ 134.3 MM). Este incremento se sustenta en la emisión de 20.9 MM de nuevos certificados, llevando el total en circulación a 39.3 MM. El valor cuota, que representa el valor patrimonial subyacente por certificado, se situó en US$ 6.5 (dic-2024: US$ 7.3), similar con el valor de mercado, el cual cotiza a US$ 6.4 (dic-2024: US$ 5.0), el cual cotiza por debajo del valor nominal invariable de US$ 9.7 por certificado.

[7] Se ha utilizado el tipo de cambio contable publicado por la SBS, correspondiente al cierre de diciembre 2025 (S/ 3.364), para fines del presente cuadro el patrimonio neto proveniente del estado financiero reportado en moneda nacional.

Emisión de certificados de participación - Dic2025			
Fecha de emisión	Nombre	Número de Certificados	Importe captado (S/)
17/12/2018	Primera Colocación de Certificados de Participación	2,251,200	75,257,616
25/06/2019	Segunda Colocación de Certificados de Participación	2,645,200	88,676,411
02/07/2019	A favor de la Administradora[8]	25,677	851,351
21/04/2020	Tercera Colocación de Certificados de Participación	98,983	3,430,331
03/12/2020	Cuarta Colocación de Certificados de Participación	2,070,851	71,623,209
31/12/2020	A favor de la Administradora	34,259	1,195,128
14/01/2022	A favor de los Miembros de Comité Técnico	6,972	238,641
31/01/2022	Primer Aporte de Inmueble	365,278	11,236,123
31/01/2022	Segundo Aporte de Inmueble	755,769	22,866,698
04/02/2022	A favor de la Administradora	27,527	824,265
04/02/2022	A favor de los Miembros de Comité Técnico	2,028	64,720
05/10/2022	Tercer Aporte de Inmueble	182,492	5,875,093
07/10/2022	A favor de la Administradora	552	16,797
22/04/2024	Cuarto Aporte de Inmueble	5,857,536	155,261,722
26/04/2024	Quinto Aporte de Inmueble	2,391,061	64,114,388
13/11/2024	Sexto Aporte de Inmueble	1,721,763	47,349,998
12/12/2025	Quinta Colocación de Certificados de Participación - Suscripción preferente	107,820	2,088,662
29/12/2025	Quinta Colocación de Certificados de Participación	20,757,884	402,116,539
	Total	**39,302,852**	**953,087,692**

Fuente: FIBRA Prime / **Elaboración:** PCR

La estructura de capital de los CPs evidencia dos vías de creación principales: 27.9 MM colocados históricamente mediante oferta pública y 11.3 MM emitidos como contrapartida por aportes de inmuebles. La base de inversionistas se ha ampliado a 1,133 titulares, mayor en 470 con respecto a dic-2025, 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.

Características de los Certificados de Participación (CPs)					
Detalle	dic-2021	dic-2022	dic-2023	dic-2024	dic-2025
Patrimonio neto del patrimonio fideicomitido (MM US$)	55.6	73.2	64.5	134.3	252.8
Numero de Certificados de Participación emitidos y en circulación (MM)	7.1	8.5	8.5	18.4	39.3
Valor cuota de Certificados de Participación (US$)	7.8	8.6	7.6	7.3	6.4
Valor Nominal de CP (US$)	9.9	9.8	9.7	9.7	9.7
Valor de Mercado de Certificados de Participación (US$)	7.8	7.7	6.4	5.0	6.4
Numero de titulares de CPs	406.0	402.0	582.0	663	1,133.0
Numero de certificados emitidos a Administradora Prime S.A. y Comité Técnico	66,908.0	97,015.0	97,015.0	97,015	212,207.0
Numero de CPs colocados por oferta publica (MM)	7.1	7.1	7.1	7.1	27.9
Numero de CPs creados por aportes de inmuebles (MM)	0.0	1.3	1.3	11.3	11.3
Numero de CPs creados totales (MM)	7.2	8.5	8.5	18.4	39.3

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

Las distribuciones de dividendos de FIBRA PRIME mostraron un crecimiento durante el 2025. El importe total distribuido a los titulares de certificados se incrementó a US$ 11.6 MM al cierre de diciembre de 2025 (dic-2024: US$ 6.7 MM), impulsado principalmente por el aumento en la cantidad de certificados de participación en circulación, que pasó de 18.4 MM a 39.3 MM. No obstante, el dividendo distribuido por certificado se redujo a US$ 0.3 (dic-2024: US$ 0.4), por el mayor incremento de CPs. Asimismo, el *dividend yield* disminuyó a 4.6% (dic-2024: 8.1%), debido tanto a la reducción del dividendo por certificado como al incremento del precio de mercado del certificado, que se situó a US$ 6.5 (dic-2024: US$ 5.0).

DIVIDENDOS REPARTIDOS					
Detalle	dic-2021	dic-2022	dic-2023	dic-2024	dic-2025
Importe distribuido (MM US$) - Dividendos	2.2	3.7	3.3	6.7	11.6
Certificados de Participacion en circulacion (MM)	8.3	8.5	8.5	18.4	39.3
Dividendos por Certificados de Participacion (US$)	0.3	0.4	0.4	0.4	0.3
Precio al cierre	7.8	7.5	6.4	5.0	6.5
Dividend yield	3.8%	5.8%	6.1%	8.1%	4.6%

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

Proyecciones

Las proyecciones financieras de FIBRA Prime incorporan la adquisición del Parque Logístico Lima Sur, activo logístico ubicado en el distrito de Lurín, como parte de la estrategia de expansión de su portafolio inmobiliario. La operación comprende la adquisición de los inmuebles correspondientes al Lote 2 y Lotes 3-4, debidamente inscritos en Registros Públicos, por un valor total de US$ 145.0 MM, más IGV, sujeto al cumplimiento de las condiciones precedentes establecidas en el contrato. La adquisición de este inmueble fue formalizada mediante la suscripción de la minuta del Contrato de Compraventa; no obstante, el cierre de la operación permanece sujeto a la resolución de Indecopi, así como al cumplimiento de las demás condiciones precedentes establecidas en el contrato.

La adquisición se ejecutará de manera escalonada mediante desembolsos de US$ 85.0 MM en 2026, US$ 30.0 MM en 2027 y US$ 30.0 MM en 2028, permitiendo alinear la inversión con la disponibilidad de liquidez y la estrategia de financiamiento de la Fibra. Considerando el efecto del IGV y los gastos de adquisición, el requerimiento total de recursos para 2026 asciende a US$ 104.4 MM, el cual será cubierto mediante US$ 75.0 MM provenientes de la sexta colocación de Certificados de Participación, US$ 20.0 MM de capital remanente disponible y un saldo de US$ 9.4 MM, cuya fuente de financiamiento continúa en evaluación por parte de la Administradora.

[8] Estas emisiones se realizaron de acuerdo con lo estipulado en el Acto Constitutivo. En el caso de los certificados de participación emitidos a favor de la Administradora son como compensación de hasta un máximo del 50 por ciento, según la cantidad de certificados existentes en cartera, de las comisiones por las operaciones concretadas en cada período, y con relación a los emitidos a favor de los miembros del Comité Técnico son como retribución a su participación en sesiones ordinarias realizadas durante el periodo.

Requerimiento de Financiamiento (MM US$)				
Detalle	2026	2027	2028	Total
Compras en partes	85.0	30.0	30.0	**145.0**
G. Adquisiciones con IGV	5.4			5.4
IGV de adquisiciones	14.0			14.0
Requerimiento Total	104.4	30.0	30.0	**164.4**
Capital remanente disponible	20.0			20.0
Nuevo Capital	75.0			75.0
Financiamiento Remanente	9.4	30.0	30.0	**69.4**
Financiación Deuda Volcom	19.7			19.7
Financiamiento Remanente				49.7

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

Adicionalmente, se proyecta la obtención de un financiamiento con Volcom por US$ 19.7 MM, con lo cual el requerimiento pendiente por financiar para las siguientes etapas de la adquisición se reduciría a aproximadamente US$ 49.7 MM. Al respecto, la Administradora indicó que continúa evaluando distintas alternativas de financiamiento, entre las cuales destacan: (i) el refinanciamiento de las obligaciones vigentes mediante nueva deuda en mejores condiciones, existiendo conversaciones con diversas entidades financieras para reemplazar los créditos actualmente mantenidos con IFC y Scotiabank Perú; (ii) adquisiciones mediante aportes de activos a cambio de Certificados de Participación, mecanismo que incrementa el patrimonio y el tamaño del portafolio sin requerir desembolsos de efectivo, generando mayor capacidad de apalancamiento; y (iii) emisión de deuda a través de bonos.

Supuestos				
Detalle	2026	2027	2028	2029
TEA	7.1%	6.8%	6.5%	6.0%
Fee APSA	12.5%	12.5%	12.5%	12.5%
Precio de emisión CPs	6.4			
Desinversiones para Excedentes	1.1	7.9	5.0	5.0

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

Proyecciones						
En MM US$	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Alquileres	12.3	17.1	29.0	38.0	38.0	38.1
Variación (%)			*70%*	*31%*	*0%*	*0%*
G. Operativo	**(1.6)**	**(2.2)**	**(3.2)**	**(3.6)**	**(3.6)**	**(3.6)**
Impuestos municipales	(0.3)	(0.8)	(1.0)	(1.0)	(1.0)	(1.1)
Seguros Portafolio actual	(0.1)	(0.1)	(0.3)	(0.3)	(0.3)	(0.3)
Mantenimiento de instalaciones	(0.3)	(0.4)	(0.7)	(0.7)	(0.7)	(0.7)
Gastos extraordinarios	(0.8)	(0.8)	(1.2)	(1.6)	(1.5)	(1.5)
NOI	**10.7**	**14.9**	**25.8**	**34.4**	**34.4**	**34.5**
Fee APSA	(1.6)	(2.2)	(3.8)	(5.0)	(5.0)	(5.0)
Gastos Administrativos	(1.1)	(1.5)	(1.2)	(1.2)	(1.2)	(1.3)
EBITDA	**8.0**	**11.2**	**20.8**	**28.1**	**28.2**	**28.2**
G. Financiero Actual	(2.5)	(4.0)	(4.5)	(5.9)	(7.8)	(10.1)
UND de las desinversiones	-	-	-	-	-	-
Gastos de desinversión (3%)	0.0	(0.3)	(0.0)	(0.2)	(0.2)	(0.2)
UND	**5.6**	**6.9**	**16.4**	**22.0**	**20.2**	**18.0**
Divield Yield			***9.6%***	***9.5%***	***8.9%***	***8.7%***
Activo	**205.3**	**267.1**	**436.8**	**426.6**	**416.9**	**405.5**
Pasivo Financiero	**69.0**	**78.8**	**148.8**	**149.5**	**149.9**	**149.9**
Pasivo Financiero/EBITDA	**8.6**	**7.0**	**7.1**	**5.3**	**5.3**	**5.3**
Apalancamiento (% Activos)	**0.3**	**0.3**	**0.3**	**0.4**	**0.4**	**0.4**
Límite apalancamiento			*0.4*	*0.4*	*0.4*	*0.4*
Apalancamiento disponible			*4.1*	*(0.1)*	*(4.0)*	*(8.0)*

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

Bajo estos supuestos, los ingresos por alquileres ascenderían a US$ 29.0 MM en 2026, registrando un crecimiento interanual de 69.8%, explicado principalmente por la incorporación del nuevo activo al portafolio. Posteriormente, los ingresos alcanzarían US$ 38.1 MM en 2029. En línea con el crecimiento del portafolio, los gastos operativos también se incrementarían, principalmente por mayores impuestos municipales, seguros, mantenimiento y gastos extraordinarios, totalizando US$ 3.2 MM en 2026 (+46.9% respecto a diciembre de 2025).

Como resultado, el NOI alcanzaría US$ 25.8 MM en 2026, equivalente a un crecimiento interanual de 73.1%, incrementándose gradualmente hasta US$ 34.5 MM en 2029. Asimismo, el EBITDA se ubicaría en US$ 20.8 MM durante 2026 (+85.9% respecto a diciembre de 2025), alcanzando aproximadamente US$ 28.2 MM hacia 2029.

Por su parte, el gasto financiero aumentaría como consecuencia del nuevo endeudamiento requerido para financiar la adquisición del Parque Logístico Lima Sur. Así, dicho gasto ascendería a US$ 5.9 MM en 2027, incorporando los cronogramas de deuda vigentes con IFC y Scotiabank Perú, el financiamiento proyectado con Volcom, así como el costo financiero asociado al nuevo endeudamiento remanente, bajo el supuesto de una tasa efectiva anual de 7.1% en 2026, la cual disminuiría progresivamente hasta 6.0% en 2029.

Desde la perspectiva del balance, el portafolio de inversiones inmobiliarias alcanzaría US$ 436.8 MM en 2026, reflejando la incorporación del nuevo activo, así como el efecto de las desinversiones proyectadas y excedentes de caja. En paralelo, el pasivo financiero se incrementaría hasta US$ 148.8 MM, representando un aumento de 88.9% respecto a diciembre de 2025, debido a la contratación del nuevo financiamiento asociado a la adquisición.

En consecuencia, el indicador de apalancamiento se ubicaría en 34.1% del total de activos durante 2026, manteniéndose por debajo del límite máximo de 35.0% establecido por la política de la Fibra Prime. No obstante, las proyecciones muestran que este indicador superaría ligeramente dicho umbral a partir de 2028 en un escenario donde la totalidad del requerimiento pendiente se financie exclusivamente con deuda. Sin embargo, de acuerdo con la Administradora, el escenario más probable contempla complementar el financiamiento mediante adquisiciones realizadas a través de aportes de activos a cambio de Certificados de Participación, lo que incrementaría el patrimonio y el valor de los activos, ampliando la capacidad de endeudamiento sin exceder los límites de apalancamiento establecidos.
Finalmente, las proyecciones muestran un ratio de cobertura del servicio de deuda superior a 1.2x durante todo el horizonte de análisis. No obstante, dicho indicador no incorpora las amortizaciones correspondientes al financiamiento del saldo remanente de aproximadamente US$ 50.0 MM, debido a que la estructura definitiva de dicho financiamiento aún se encuentra en evaluación por parte de la Administradora. En ese sentido, el comportamiento final de este indicador dependerá de la alternativa de financiamiento que finalmente sea implementada.

Indicadores						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Margen NOI	87.0%	87.1%	88.9%	90.6%	90.5%	90.4%
Margen EBITDA	65.2%	65.6%	71.8%	74.2%	74.0%	73.9%
Distribución / Alquileres	55.0%	67.9%	95.7%	84.3%	78.3%	76.6%
EBITDA / Gasto Financiero	3.3	2.8	4.7	4.8	3.6	2.8
Servicio de Deuda*	(2.5)	(4.0)	(5.9)	(9.6)	(22.3)	(10.1)
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda*	3.3	2.8	3.5	2.9	1.3	2.8

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

*No considera las amortizaciones potenciales del remante de US$ 50 MM que necesitaría para los siguientes años, debido a que la Administradora continúa evaluando las estratégicas de financiamiento, por lo que las coberturas estarían relativamente sobreestimadas.

Anexos

Fibra Prime					
Estado de Situación Financiera (Miles de S/)	**Dic-2021**	**Dic-2022**	**Dic-2023**	**Dic-2024**	**Dic-2025**
Efectivo	12,210	10,350	5,858	25,048	253,938
Cuentas por cobrar comerciales	3,734	7,461	2,975	2,902	6,924
Otros activos	671	1,326	838	2,054	6,226
Gastos pagados por anticipado	442	449	64	0	0
Total Activo Corriente	**17,057**	**19,585**	**9,736**	**30,004**	**267,088**
Gastos pagados por anticipados	0	584	571	0	0
Inversiones inmobiliarias	328,575	371,173	366,041	739,805	858,932
Total Activo no corriente	**328,575**	**371,757**	**366,612**	**739,805**	**858,932**
Total Activo	**345,632**	**391,343**	**376,348**	**769,809**	**1,126,020**
Ingresos diferidos	88	0	288	0	1,040
Cuentas por pagar comerciales	1,186	2,137	1,921	1,937	3,951
Otras cuentas por pagar	18,746	2,945	2,871	4,695	5,595
Pasivo por compra de inversiones inmobiliarias	0	0	0	5,578	12,385
Obligaciones financieras	0	0	0	157,478	0
Total Pasivo corriente	**20,020**	**5,082**	**5,080**	**169,688**	**22,970**
Ganancias diferidas	0	0	0	0	0
Pasivo por compra de inversiones inmobiliarias	0	0	0	72,748	55,477
Obligaciones financieras	93,221	148,273	144,091	23,810	196,993
Total Pasivo no corriente	**93,221**	**148,273**	**144,091**	**96,559**	**252,470**
Total Pasivo	**113,241**	**153,355**	**149,171**	**266,247**	**275,440**
Certificado de participación	237,157	287,760	286,757	648,081	1,331,587
Prima de emisión	-7,408	-8,880	-8,880	-9,091	-11,349
Pérdida de colocación	-2,345	-12,064	-12,064	-106,663	-385,963
Cuentas por cobrar a partícipes	-1,862	-1,862	-1,862	-1,862	-1,862
Resultados acumulados	6,848	-26,966	-36,774	-26,904	-81,834
Total Patrimonio	**232,390**	**237,988**	**227,177**	**503,562**	**850,579**
Total Pasivos y Patrimonio	**345,632**	**391,343**	**376,348**	**769,809**	**1,126,020**
Estado de resultados (Miles de S/)	**44,561**	**44,926**	**45,291**	**45,657**	**46,022**
Alquileres de inversiones inmobiliarias	17,352	29,040	29,623	46,168	57,348
Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	-2,617	-2,780	-6,440	-6,662	-7,529
Utilidad bruta	**14,735**	**26,260**	**23,183**	**39,506**	**49,819**
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	11,178	-39,967	-10,235	11,927	-60,000
Gastos administrativos	-4,418	-7,393	-6,840	-9,633	-18,027
Utilidad operativa	**21,495**	**-21,100**	**6,107**	**41,800**	**-28,208**
Gastos financieros	-2,816	-4,924	-7,306	-10,952	-13,839
Diferencia de cambio neta	-6,539	4,595	3,746	-2,427	24,777
Utilidad neta	**12,140**	**-21,428**	**2,547**	**28,421**	**-17,270**

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

Administradora Prime S.A.					
Estado de Situación Financiera (Miles de S/)	**Dic-2021**	**Dic-2022**	**Dic-2023**	**Dic-2024**	**Dic-2025**
Activo Corriente	2,408	2,913	2,392	5,799	17,270
Activo No Corriente	3,775	11,442	11,072	10,621	11,256
Total Activo	**6,183**	**14,355**	**13,464**	**16,420**	**28,526**
Pasivo Corriente	4,570	1,762	1,075	7,471	7,736
Pasivo No Corriente	4,833	8,766	9,421	2,312	11,902
Total Pasivo	**9,403**	**10,528**	**10,495**	**9,783**	**19,637**
Capital	1,744	6,983	6,983	6,983	6,983
Resultados Acumulados	-4,963	-3,155	-4,014	-345	-46
Total Patrimonio	**-3,219**	**3,827**	**2,969**	**6,638**	**8,889**
Total Pasivos y Patrimonio	**6,183**	**14,355**	**13,464**	**16,420**	**28,526**
Estado de Ganancias y Pérdidas (Miles de S/)	**Dic-2021**	**Dic-2022**	**Dic-2023**	**Dic-2024**	**Dic-2025**
Ingresos totales	3,177	5,983	4,191	12,248	12,905
Ingresos por administración y gestión	2,373	3,939	3,970	6,398	7,472
Ingreso por operación concretada	742	1,866	139	5,665	5,001
Otros Ingresos	62	178	83	185	433
Gastos Operativo y administración	-3,762	-4,553	-3,940	-6,515	-9,998
Utilidad operativa	**-586**	**1,429**	**251**	**5,733**	**2,908**
Gastos financieros	-781	-1,225	-1,089	-1,008	-699
Ajuste Valor Participación Patrimonial	-	1,593,181	-189,236	-388,262	-
Diferencia en cambio, neta	-431	206	164	-135	349
Resultado antes del impuesto a la renta	**-1,798**	**2,003**	**-864**	**4,202**	**3,456**
Impuesto a la renta	4	11	6	-535	-1,504
Utilidad neta	**-1,794**	**2,014**	**-858**	**3,667**	**1,952**

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