

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 31 de diciembre 2024
Periodicidad de actualización: Semestral

Fecha de comité: 01 de julio del 2025
Sector financiero: Titulizaciones

Equipo de análisis		
Ines Vidal ividal@ratingspcr.com	Michael Landauro mlandauro@ratingspcr.com	(511)2082530

Fecha de información	Jun-2023	Dic-2023	Jun-2024	Dic-2024
Fecha de comité	28/11/2023	11/06/2024	26/12/2024	01/07/2024
Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación	PEA-	PEA	PEA	PEA
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	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, y modificar la perspectiva de "estable" a "positiva"; con fecha de información auditada al 31 de diciembre del 2024. La decisión se sustenta en la rápida expansión del portafolio de inversiones inmobiliarias, el cual se ha duplicado en un año, destinado a inmuebles con rentas estables. Ello derivaría a una mejora en sus márgenes operativos que permitirían mitigar el riesgo de refinanciamiento próximo e incrementaría la rentabilidad del fideicomiso. Finalmente, se pondera también la amplia experiencia de la Administradora en inversiones y gestión inmobiliaria, así como en la trayectoria operativa del Fiduciario.

Perspectiva

Positiva

Resumen ejecutivo

- **Experiencia de la Administradora y el Fiduciario:** El FIBRA posee como administrador y originador a Administradora Prime S.A. y como fiduciario a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. Ambos destacan en sus 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.
- **Portafolio de inversión:** A diciembre del 2024, el portafolio está compuesto por 33 inmuebles valorizados en US\$ 203.3 MM (dic-2023: US\$ 107.3 MM), reflejando una rápida expansión tras la incorporación de cinco edificios del Inmuebles Centro de Lima y el Edificio Grimaldo (abr-2024), Edificio Fénix (jul-2024), Edificio Chinchón (oct-2024) y Edificio Manhattan-Acuña (nov-2024). La distribución por tipo de activo está liderada por oficinas (59%), seguido de logística (24%), comercial (10%) y hotelero (6.7%). El portafolio registró una ocupación promedio de 94%. Asimismo, el *cap rate NOI*¹ fue de 5.3%, afectado por las incorporaciones recientes; con ingresos anualizados, se proyecta un *cap rate NOI* de 7.4% en 2025.

¹ NOI= ingresos por alquiler – gastos operativos

- **Distribución de dividendos:** Al cierre de 2024, se distribuyeron dividendos por un total de US\$ 6.7 MM correspondientes al ejercicio 2024 (dic-2023: US\$ 3.3 MM). Según el acto constitutivo, el fiduciario realiza pagos trimestrales, con una distribución mínima anual del 95% de la utilidad neta distribuible (UND), no obstante, históricamente reparte el 100% de la UND. Con un precio de mercado del certificado de US\$ 5.0, el *dividend yield* fue de 8.1% (2023: 6.1%). Cabe mencionar que el aporte de inmuebles incrementó el número de certificados de participación, pasando de 8.5 MM en 2023 a 18.4 MM al cierre del 2024.
- **Capacidad de generar ingresos:** Al cierre del 2024, los ingresos operacionales ascendieron a S/ 46.2 MM (dic-2023: S/ 29.6 MM), mostrando un crecimiento de 55.9% anual. Este desempeño se explica por la expansión del portafolio, especialmente en activos de oficinas y logísticos, así como por la estabilización de varios contratos de alquiler. Lo anterior permitió compensar parcialmente los menores ingresos generados por el Hotel BTH, Edificio Schreiber y las tiendas Mass en proceso de recolocación. Se espera que el portafolio siga consolidando su capacidad generadora de renta en 2025.
- **Rentabilidad del FIBRA:** Al cierre de 2024, la utilidad bruta fue de S/ 39.5 MM (dic-2023: S/ 23.2 MM), impulsada por mayores ingresos operacionales. Los gastos administrativos sumaron S/ 9.6 MM, y se reconocieron cambios positivos en el valor razonable por S/ 11.9 MM (dic-2023: -S/ 10.2 MM), lo que llevó a una utilidad operativa de S/ 41.8 MM y margen operativo de 90.5%. El NOI fue de S/ 39.6 MM, con un margen de 87%. Los gastos financieros ascendieron a S/ 11.0 MM, y se registró una pérdida cambiaria de -S/ 2.4 MM, resultando en una utilidad neta de S/ 28.4 MM (dic-2023: S/ 2.5 MM) y margen neto de 61.6%. Para el 2025, se proyectan ingresos por S/ 62.5 MM, por efecto de nuevas adquisiciones y estabilización de rentas.

Factores claves

Factores que podrían mejorar la clasificación de riesgo

- Mejora en la estructura de financiamiento mejorando los vencimientos a largo plazo.
- Mayor tasa de ocupación de los inmuebles mediante contratos de mayor duración que brinden estabilidad de los ingresos.
- Crecimiento del cap rate de los inmuebles.
- Mayores eficiencias operativas y reducciones de costos en la gestión de los inmuebles.

Factores que podrían reducir la clasificación de riesgo

- Incremento de deuda y costos financieros que disminuyan la generación de utilidad y reducción de coberturas.
- Menores flujos de ingresos respecto a los proyectados.
- Incremento de tasa de vacancia en los inmuebles.
- Disminución 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

1. **Información financiera:** Estados Financieros auditados 2020-2024.
2. **Riesgo fundamental:** Acto constitutivo, Prospecto Marco, Prospecto complementario, Informe trimestral Comité Técnico 4T2024, informe a gerencia 4T2024, Informe trimestral Gestión de cobranza 2024, Informe trimestral 4T2024.
3. **Riesgo de mercado:** Estados financieros auditados, Acto constitutivo, BVL, Informe de Resultados al IV Trimestre.
4. **Riesgo fiduciario:** Estado financiero no auditado diciembre 2024 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 28 de mayo del 2025, el Comité Técnico acordó suspender temporalmente la aprobación e inscripción de las modificaciones al Acto Constitutivo aprobadas el 31 de enero (Modificaciones 2025-1) para

agruparlas con nuevas modificaciones (Modificaciones 2025-2) orientadas a viabilizar la emisión de bonos titulizados hasta por US\$ 150 MM. Asimismo, aprobó la Octava Adenda e instruyó convocar a Asamblea General no presencial para someterlas a aprobación conjunta.

- El 02 de mayo del 2025, el Comité Técnico aprobó la distribución de US\$ 1.52 MM por utilidad neta distribuible del 1T25 y US\$ 1.10 MM por excedente de caja proveniente de la venta del inmueble Starplaza Tacna. El pago total asciende a US\$ 0.14191121100 por certificado, con fecha de entrega el 10 de junio del 2025.
- El 30 de abril de 2025, se aprobaron los EEFF intermedios no auditados al 1T25 y el informe trimestral correspondiente.
- El 31 de marzo del 2025, la Asamblea General Ordinaria aprobó los EEFF auditados 2024, el Informe Anual del Comité Técnico y el Presupuesto Anual 2025.
- El 28 de marzo del 2025, se formalizó la venta del inmueble "C.C. Starplaza Tacna" por US\$ 2.6 MM, mediante la firma de la escritura pública de compraventa.
- El 27 de marzo del 2025, se informó la renuncia de Orlando Cerrutti al Comité Técnico, siendo designado en su reemplazo Alfredo Thorne, con efecto desde el 31 de marzo.
- El 19 de marzo del 2025, se convocó a Asamblea General Ordinaria No Presencial para el 27 de marzo del 2025, a fin de aprobar EEFF auditados 2024, informe anual del Comité Técnico y presupuesto 2025.
- El 18 de marzo del 2025, el Comité Técnico aprobó la venta del inmueble Starplaza Tacna por US\$ 2.60 MM, tras cumplir con el periodo mínimo de inversión.
- El 20 de febrero del 2025, se comunicó la rectificación de cifras en el Reporte de Resultados 4T24, incluyendo la utilidad neta distribuible del 2024 (US\$ 5.62 MM), debido a un error involuntario.
- El 18 de febrero del 2025, se aprobó la distribución de US\$ 1.77 MM por utilidades del 4T24 y saldos acumulados, así como US\$ 1.12 MM por excedente de caja de 2023 y 2024.
- El 17 de febrero del 2025, el Comité Técnico aprobó los estados financieros no auditados al 31 de diciembre del 2024 y el informe trimestral correspondiente al 4T24.
- El 31 de enero del 2025, se aprobó en Asamblea la modificación del Acto Constitutivo de FIBRA Prime e instruyó al Fiduciario gestionar su inscripción ante la SMV.
- El 27 de enero del 2025, se aprobó la hipoteca sobre los inmuebles Garcilaso y MaxiAhorro Huacho, y el levantamiento parcial sobre Tiendas Mass, en respaldo del préstamo puente con Scotiabank por US\$ 12.5 MM.
- El 16 de diciembre del 2024, se comunicó la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble el contrato de aporte del Edificio Chinchón 980.
- El 03 de diciembre del 2024, la Asamblea General Extraordinaria No Presencial informó los acuerdos adoptados: aprobación del programa de recompra hasta 460,928 certificados de participación y delegar al comité técnico determinar las condiciones para dicha adquisición.
- El 28 de noviembre del 2024, el comité técnico comunicó la suscripción la escritura pública del contrato de compraventa de los inmuebles (Edificios Manhattan y Acuña).
- El 21 de noviembre del 2024, el comité técnico, en sesión extraordinaria, acordó someter en consideración a la Asamblea General la recompra de 460,928 certificados de participación (equivalente al 2.5% del capital actual).
- El 13 de noviembre del 2024, el comité técnico aprobó los términos y condiciones propuestos para la adquisición vía compraventa de los Edificios Manhattan y Acuña por un total de US\$ 18.8 MM, a ser pagado en 5 cuotas. Asimismo, se aprobó la hipoteca legal a favor de Volcomcapital Centro de Lima S.A.C. Finalmente, se dejó constancia que la transferencia del inmueble se realizará seguido de la firma de escritura pública.
- El 13 de noviembre del 2024, el comité técnico comunicó la suscripción de la escritura pública del contrato de aporte del Edificio Chinchón 980 ("los inmuebles") y la creación y emisión de un total de 1,721,763 certificados de participación valorizados en US\$ 7.26, asignados a Pacifico Seguros y Reaseguros S.A., en su calidad de aportante del dominio fiduciario de los inmuebles. El capital de Fibra Prime se incrementaría en US\$ 16,741,000.23 considerando un valor nominal de certificados de participación de US\$ 9.723173413.
- El 04 de noviembre del 2024, el comité técnico aprobó la distribución de dividendos a cuenta de agosto y setiembre del 2024 por US\$ 1'022,252.00.
- El 30 de octubre del 2024, el comité técnico aprobó una operación de financiamiento con Scotiabank Perú S.A.A. hasta por la suma de US\$ 12.5 MM hasta el 4 de setiembre del 2025. El uso de fondos es prepagar el 25% del club-deal que mantiene Fibra Prime con BBVA y Scotiabank de US\$ 39 MM, equivalente a US\$ 9'771,512.00 y el remanente a otros giros del negocio.
- El 24 de octubre del 2024, el comité técnico aprobó solicitar un nuevo desembolso por US\$ 2.9 MM para acondicionar y mejorar el inmueble Centro Logístico Prime Centro y Centro Logístico Prime Chorrillos.
- El 15 de octubre del 2024, se comunicó la reinscripción del programa de certificados de participación y del prospecto marco correspondiente en el Registro Público del Mercado de Valores.

- El 30 de setiembre del 2024, el comité técnico aprobó solicitar un segundo desembolso a Scotiabank por US\$ 740 miles para gastos relacionados al desembolso de la primera cuota de adquisición de inmuebles, capex y pago de honorarios, comisiones y demás.
- El 26 de setiembre del 2024, el comité técnico aprobó y aceptó el aporte del edificio Chinchón 980 por parte Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. y, a su vez, crear y emitir certificados de participación a favor de este último por un monto de US\$ 12.5 MM.
- El 29 de agosto del 2024, el comité técnico aprobó la distribución de dividendos a cuenta de julio del 2024 por US\$ 679,656.00, equivalente a US\$ 0.0406605053 por certificado de participación.
- El 01 de agosto del 2024, el comité técnico aprobó la distribución de dividendos de pago a cuenta del segundo trimestre del 2024 por US\$ 1'150,712.60, equivalente a US\$ 0.0688415253 por certificado de participación.
- El 02 de julio del 2024, el Comité técnico de Fibra Prime aprobó la adquisición de los inmuebles Fénix por US\$ 3,277,600.00 a ser pagado en tres cuotas y la constitución de la hipoteca a favor del vendedor Volcom capital Centro Lima S.A.C. por US\$ 2'917,600.00.
- El 29 de junio del 2024, Fibra Prime comunica acuerdo de la Asamblea de fideicomisarios, para modificar las cláusulas 6.11, 6.14 y 38.3 e incorporación del 8.3 del Acto Constitutivo.
- El 07 de mayo del 2024, el fiduciario anunció la participación de Fibra Prime, en calidad de prestatario, en un financiamiento con Scotiabank Perú S.A.A. por US\$ 6,400,000.00.
- El 26 de abril del 2024, el fiduciario comunicó la suscripción de la escritura pública del contrato de aporte del Edificio Grimaldo con lo que Fibra ha adquirido el dominio fiduciario sobre los mismos.
- El 22 de abril del 2024, el comité técnico ha aprobado la creación y emisión de 5,857,536 certificados de participación valorizados en US\$ 7.16, estos serán asignados a InDiamante S.A.C. Asimismo, se comunica que con un valor nominal por certificado de participación de US\$ 9.723173413, el capital de Fibra se incrementaría en US\$ 56,953,838.30.
- El 22 de abril del 2024, el fiduciario comunicó el acuerdo de la Asamblea General celebrada el 30 de enero del 2024 que refirió la aprobación y aceptación del dominio fiduciario de los “Inmuebles Centro de Lima”. En consecuencia, se anunció la suscripción de la escritura pública del contrato de aporte de los Inmuebles Centro de Lima, con lo que Fibra ha adquirido el dominio fiduciario sobre los mismos.
- El 28 de febrero del 2024, el comité técnico aprobó la distribución de dividendos de pago a cuenta del ejercicio del 2024 por US\$ 398,158, equivalente a US\$ 0.04702586151915 por certificado de participación.
- El 07 de febrero del 2024, el comité técnico aprobó la distribución de dividendos correspondiente a saldos no distribuidos en trimestres anteriores por US\$ 537,433, equivalente a US\$ 0.063475428934 por certificado de participación.

Contexto económico

La economía peruana registró un crecimiento de 3.3% al cierre del 2024 (dic-2023: -0.6%). Según INEI, esta mejora se explicó por el dinamismo de casi todos los sectores productivos, con excepción del sector construcción, que registró una caída del 0.88%. Los sectores que lideraron este crecimiento fueron pesca (+76.8%), manufactura (+11.9%) y agropecuario (+7.5%). Estos tres sectores representan más del 70% de la producción nacional.

En diciembre de 2024, la actividad pesquera creció un 76.8% debido a una mayor cuota de anchoveta, lo que impulsó su aumento anual de 24.9%, mientras que el sector agropecuario también se destacó con un crecimiento del 7.5%, impulsado por la exportación de frutas y mayores cultivos de papa y tomate, alcanzando un incremento anual de 4.9%. Este buen desempeño en sectores primarios se reflejó en la minería metálica, que creció un 2.0% en diciembre y un 2.0% anual, y en los hidrocarburos, que subieron un 1.5% en el mes, con un crecimiento anual de 2.1%. Paralelamente, la manufactura de recursos primarios, vinculada a la pesca, aumentó un 34.6%, mientras que la manufactura no primaria registró un incremento del 3.7% en diciembre y un 2.5% anual.

En cuanto a servicios, sectores como electricidad, agua, gas y comercio crecieron un 1.7% y un 306% respectivamente, mientras que el sector construcción, aunque con una ligera caída mensual del 0.9%, cerró el año con un incremento del 3.6%. El sector servicios también presentó una notable expansión de 4.7% en diciembre y 3.2% anual. A pesar de la mejora general, la confianza empresarial sigue en ascenso, aunque la inversión privada aún no muestra una recuperación significativa. No obstante, se prevé que, en los próximos años, crezca gradualmente debido a mejores condiciones financieras y estabilidad política.

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ								
INDICADORES	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (E)***	2026 (E)***
PBI (var. % real)	2.2%	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.6%	3.3%	3.2%	2.9%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	0.0%	-13.4%	7.5%	0.35%	8.2%	2.0%	2.0%, 5.5%	1.0%, 2.1%
PBI Manufactura (var. %)	-1.7%	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.7%	3.9%	2.6%, 3.0%	3.0%, 2.9%
PBI Electr & Agua (var. %)	3.9%	-6.1%	8.5%	3.9%	3.7%	2.4%	3.0%	2.7%
PBI Pesca (var. % real)	-17.2%	4.2%	2.8%	-13.7%	-19.8%	24.9%	2.2%	2.4%
PBI Construcción (var. % real)	1.4%	-13.3%	34.5%	3.0%	-7.9%	3.6%	3.8%	2.0%
Inflación (var. % IPC)*	1.9%	2.0%	6.4%	8.5%	3.2%	2.0%	2.0%	2.0%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.36	3.60	3.97	3.81	3.71	3.73	3.75	3.75 - 3.78

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR

*Variación porcentual últimos 12 meses

**BCRP, tipo de cambio interbancario promedio de los últimos 12 meses. Proyecciones: Encuesta de Expectativas BCRP mar-2025.

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

El BCRP proyecta que la economía tendrá un crecimiento de 3.2% en 2025, lo cual se sustentaría en condiciones climáticas favorables para el desarrollo de la agricultura, la pesca y su manufactura relacionada, así como un entorno de estabilidad sociopolítica y de precios que favorezca la confianza de los agentes del sector privado, con lo cual se prevé se estimule el gasto privado y, con ello, las actividades no primarias. Para el 2026, el producto crecería 2.9% considerando que las condiciones favorables se mantengan y un escenario de estabilidad política durante las elecciones generales de 2026.

Asimismo, el BCRP proyecta que la inflación sería de 2.0% para el 2025, el cual se ubicaría dentro del rango meta incluso hasta el 2026, y que responde a la menor incidencia de los fenómenos climatológicos sobre los precios de los alimentos respecto al año previo, sin embargo, aumenta ligeramente respecto al estimado previo dado que se espera una reversión más lenta en los precios de alimentos.

El balance de riesgos para la proyección de inflación se mantiene neutral. Los riesgos para la proyección incluyen principalmente las siguientes contingencias: (i) el impacto económico contractivo e inflacionario por el escalamiento de medidas comerciales proteccionistas entre las principales economías del mundo; (ii) choques financieros con salida de capitales y presiones al alza sobre el tipo de cambio por incremento en la volatilidad de los mercados financieros por tensiones geopolíticas o situaciones de incertidumbre política en periodo electoral; y (iii) choques de demanda interna por incertidumbre ante un nuevo proceso electoral que podría deteriorar las perspectivas de crecimiento del consumo y de la inversión privada

El déficit fiscal acumulado (últimos 12 meses) subió de -2.8% a -3.6% del PBI entre dic-2023 y dic-2024, debido principalmente a la contracción de los ingresos corrientes por menores pagos a cuenta del impuesto a la renta de personas jurídicas domiciliadas, así como por mayores gastos corrientes del gobierno general relacionados a la capitalización de Petroperú. Ello resulta en el nivel más alto de déficit fiscal de las últimas tres décadas. Se proyecta que el déficit fiscal se reduzca a 2,2 y 1,8 por ciento del PBI en 2025 y 2026.

Contexto sistema

Perspectivas del Sector Inmobiliario – Oficinas/Locales

El mercado inmobiliario tiene una alta correlación con el ciclo económico y se encuentra influenciado por variables macroeconómicas como el PBI, empleo, ingresos de las familias, tasas de interés, entre otras. Así, a raíz de la propagación del Covid-19, la coyuntura política y el incremento de costos financieros, la economía se vio fuertemente golpeada; repercutiendo al desarrollo de las actividades inmobiliarias y en la decisión de los agentes prevaleciendo la preferencia de alquilar en vez de comprar inmuebles.

Según Binswanger Perú, durante el 2S2024, con respecto a las Oficinas Tradicionales y Grandes, se registró el ingreso del edificio Limatambo Tower II, en San Isidro Financiero, agregando 3,100 m² al stock. La demanda se incrementó 7,600 m² alcanzando los 21,200 m² apoyado en la mayor demanda de San Isidro Financiero, Surquillo, Los Olivos – Comas y San Borja – Santa Catalina. Con relación a la tasa de vacancia, se alcanzó un promedio de 14.1%, ubicándose en Miraflores, San Isidro Financiero y San Isidro Empresarial. Finalmente, a nivel tarifario se alcanzó un promedio de US\$ 13.15 por m² apoyado en las tarifas altas alcanzadas en Ejército Corporativo (US\$ 16.5 por m²) y Miraflores (US\$ 15.0 por m²).

Para Cushman & Wakefield, al 4Q2024, las Oficinas Clase B reportaron una tendencia a la baja en el nivel de vacancia cerrando con 9.0%, a manera desagregada, para Miraflores fue de 6.2%. Durante el periodo, se registró una absorción neta de 16,490 m², incrementándose en 0.2% respecto al 3Q2024, observado principalmente en San Isidro Financiero. En adición, se registró un precio promedio de US\$ 13.5 por m² disminuyendo en 1.5% respecto al anterior trimestre, destacando que Miraflores posee un precio promedio de US\$ 15.9 por m².

Según RE Propiedades, al segundo semestre del 2024, los condominios de almacenes tipo A en Lima alcanzaron un inventario total de 643,907 m², distribuidos en 69 % en la Zona Sur, 20 % en la Este y 11 % en la Oeste. El nivel de vacancia se ubicó en 2.5 %, dentro de un rango considerado saludable (menor al 5 %). El precio promedio de renta mensual fue de US\$ 7.18 por m², con un costo adicional por mantenimiento entre US\$ 0.60 y US\$ 1.00 por m². Durante este periodo, el crecimiento del inventario (92,400 m² en el año) respondió a una demanda comprometida, especialmente por espacios "built to suit", que aseguraron la ocupación anticipada de nuevas áreas. La Zona Sur

concentró el 100 % de los ingresos del segundo semestre (25,000 m²), consolidándose como el principal polo logístico de la ciudad. Para el 2025, se espera un crecimiento superior al 10 % del inventario actual y un leve incremento en las rentas.

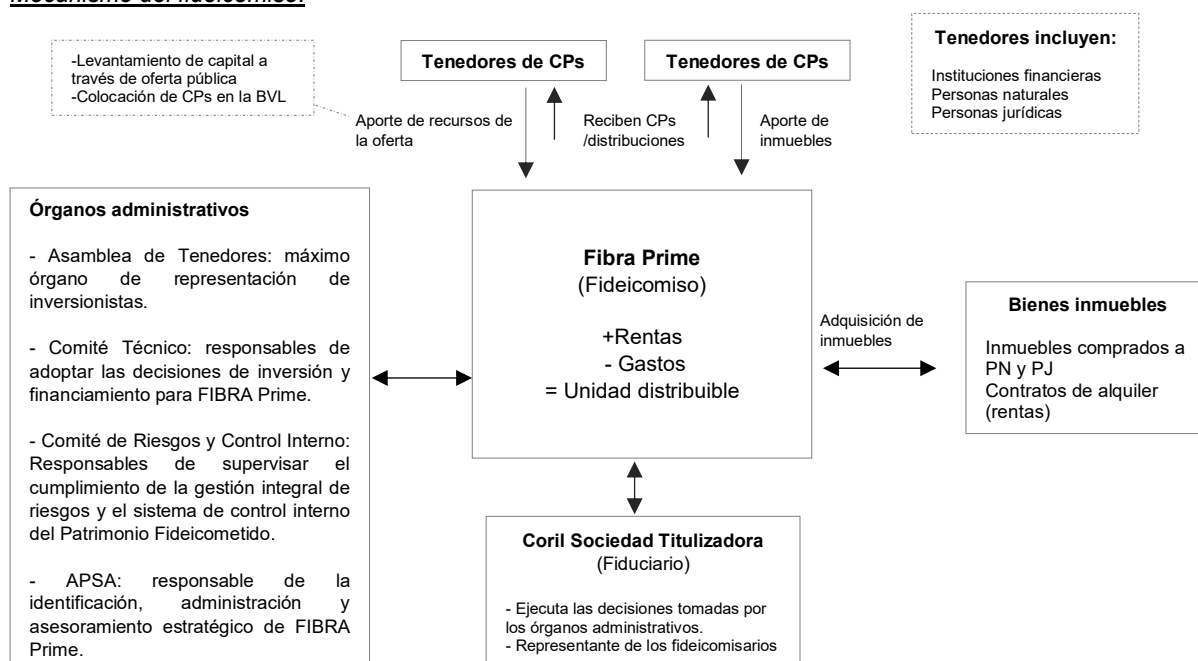
Descripción del Fideicomiso

Por acuerdo de Directorio, el 29 enero del 2018, el Fiduciario BBVA Sociedad Titulizadora S.A. aprobó la constitución de un Fideicomiso de Titulización en Renta de Bienes Raíces, el cual tendrá a cargo la emisión de certificados de participación mediante la oferta pública primaria de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el Acto Constitutivo. En adición, el fiduciario aprobó que el fideicomiso sea administrado por Administradora Prime S.A. El 24 de agosto del 2018, el Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo N° 861, Título XI – Fideicomiso en Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA PRIME fue constituido por su originador la Administradora Prime S.A. y el fiduciario BBVA Sociedad Titulizadora S.A. El capital social inscrito fue de S/ 3,031,526.00.

El 26 de junio del 2023, se suscribe la cesión de Posición Contractual entre BBVA Sociedad Titulizadora y Grupo Coril, así como el Acta de Entrega de Documentación e Información. En consecuencia, el Grupo Coril asume las funciones, obligaciones y responsabilidades como fiduciario de Fibra Prime y responsable de la gestión de su patrimonio.

El patrimonio en fideicomiso nace con la finalidad de adquirir bienes inmuebles para su arrendamiento, cesión de uso, usufructo, superficie y/o cualquier otra figura onerosa contractual similar. De tal manera, maximicen la rentabilidad de sus inversionistas mediante mayores dividendos y la valorización del portafolio de inmuebles. Posterior a las colocaciones de certificados de participación, el monto recaudado será depositado por el agente colocador a la cuenta de colocación a disposición del fiduciario para efectuar las inversiones permitidas en el acto constitutivo.

Mecanismo del fideicomiso:



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

Comité Técnico

El Órgano encargado de la administración de las inversiones y recursos del FIBRA es el Comité Técnico, siempre previa propuesta precedente por la Administradora. Los miembros del Comité Técnico serán personas no vinculadas al fiduciario o la administradora, estos podrán ser titulares de certificados de participación. Estará conformado por al menos tres (03) personas naturales y un máximo de siete (07) personas naturales por un periodo de dos (02) años, ellos serán designados por el Fiduciario a propuesta de la Administradora.

Los miembros del comité deben contar con un grado académico de nivel universitario, maestría u otro grado superior. Además, con una trayectoria profesional no menor a tres (03) años durante al menos los últimos diez

(10) años en temas de finanzas, gestión de inversiones o sector inmobiliario y relacionadas. Asimismo, está encargado de la designación del presidente según mayoría de votos de los miembros.

El Comité Técnico se reunirá, por lo menos, cada dos (02) meses, y serán convocados por la administradora quien deberá incluir al fiduciario para que la reunión sea válida, no obstante, pueden asistir con voz, pero sin voto.

Comité Técnico
Gabriel Miró Quesada
Alfredo Thorne
Miguel Aramburú Álvarez-Calderón

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

Política de inversiones

Al menos el 70% de las inversiones serán en bienes inmuebles, según lo designado por el comité técnico previa propuesta de la administradora, anteriormente mencionado. Por otro lado, se tienen a las inversiones temporales permitidas, las cuales pueden ser instrumentos financieros o mobiliarios de corto plazo emitidos y garantizados por el Gobierno Central o BCRP; depósitos en entidades bancarias nacionales en moneda nacional o extranjera y otros permitidos por regulación de las FIBRAs.

En cuanto a por tipo de inmueble, el fideicomiso puede tener invertido el 100% de sus activos en inmuebles comerciales, industriales y oficinas; y como máximo el 25% de sus activos en residenciales.

Financiamiento:

El fideicomiso puede financiarse a través de líneas de créditos, préstamos bancarios o facilidades de organismos multilaterales y/o nacionales u otro mecanismo permitido por la ley, el Reglamento o Legislación aplicable. Es la potestad del comité técnico de solicitar dicho financiamiento previa propuesta de la administradora. Estas operaciones de financiamiento deberán servir para la adquisición, construcción, reparación y/o mejoramiento de inmuebles.

El endeudamiento no podrá ser superior del 50% de los activos totales del fideicomiso, de los cuales, en consecuencia, se aplican los siguientes sublímites: (i) el 40% será para ejecutar plan de inversiones del fideicomiso y (ii) el 15% para cubrir requerimientos de liquidez de corto plazo.

Valuación de los activos:

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se calcula anualmente y recogen las condiciones del mercado a la fecha de corte. Se estima promediando el importe calculado por el método de flujos de caja descontados y el calculado por el método de capitalización directa. Estas valuaciones son realizadas por tasadoras inscritas en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) que lleva la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs. A la fecha, Logan Valuation S.A.C. es la tasadora empleada.

Distribución de dividendos:

Los titulares de certificados de participación tienen derecho a recibir dividendos en efectivo o al reparto del haber neto resultante en caso de disolución y liquidación del fideicomiso. El reparto se realizará de manera trimestral siempre y cuando haya recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones para dicho motivo, conforme a lo instruido por el comité técnico al fiduciario. Asimismo, durante los tres primeros trimestres se repartirán como máximo el 90% de la utilidad neta distribuible acumulada, mientras que para el cuarto trimestre se distribuirá el remanente, con la finalidad de repartir el 95% de la utilidad neta distribuible del ejercicio.

Análisis de riesgo del Fondo

Riesgo de mercado:

Tasa de interés:

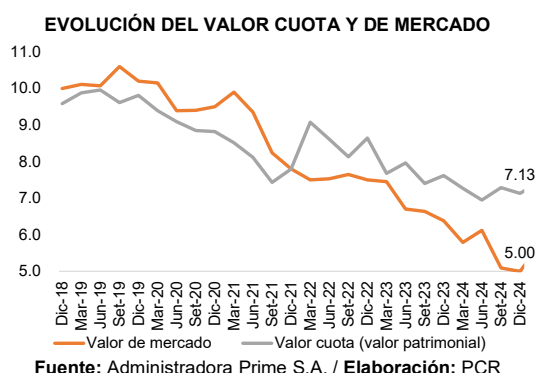
Este riesgo considera el incremento del costo del financiamiento que el Fibra puede incurrir puesto que tiene permitido endeudarse según su Acto Constitutivo. Asimismo, en un contexto de normalización de tasas de interés pero aún superiores a las de prepandemia, el endeudarse generaría mayores gastos financieros al Fibra y menores utilidades para los inversionistas. A la fecha, Fibra Prime mantiene una deuda financiera mediante “club-deal” con BBVA Perú y Scotiabank Perú por US\$ 29.3 MM (inicialmente US\$ 39.1 MM), a una tasa inicial de 4.6% con incrementos semestrales (actualmente 5.7%) y amortización *bullet* al primer trimestre del 2025 con opción de prórroga al tercer trimestre del 2025. En octubre del 2024, se obtuvo un nuevo financiamiento puente por US\$ 12.5 MM con Scotiabank Perú a una tasa de 7.55%, donde US\$ 9.8 MM se destinó al prepago del “club-deal” antes mencionado. En adición, se tiene conocimiento que el Patrimonio se encuentra trabajando en la estructuración de deuda en el mercado de capitales a fin de amortizar la parte remanente del “club-deal”.

Tipo de cambio:

Este riesgo va relacionado al cambio en el valor razonable de los flujos de cajas futuros fluctúe por las variaciones de tipo de cambio. El riesgo sucede cuando existen descalces entre su posición activa, pasiva y fuera del balance en dólares, puesto que el Fibra Prime tiene ingresos y gastos en ambas monedas. El fiduciario es el encargado de identificar, medir e informar de la exposición del riesgo cambiario. A la fecha de corte, Fibra Prime mantiene ingresos por rentas y gastos operativos en ambas monedas, soles y dólares. Es importante resaltar, dentro de los factores controlables por la gestión de la Empresa, que se mantiene una política para utilizar las rentas mensuales en moneda local para atender los gastos en soles y, por otro lado, utilizar los ingresos en moneda extranjera para atender los gastos en dólares.

Riesgo de liquidez:

Fibra Prime cotiza en la Bolsa de Valores de Lima, sin embargo, no es un instrumento muy líquido. El valor del mercado puede diferir en la mayoría de las veces del valor cuota, esto depende de oferta y demanda de la negociación. En caso de necesidad de liquidez por parte del inversionista, este puede salir al mercado a vender su certificado de participación.



Al cierre del 2024, el número de certificados de participación en circulación aumentó a 18,437,148 (dic-23: 8,466,788) y se repartieron dividendos por certificado por US\$ 0.40 (dic-2023: US\$ 0.39). El precio de mercado de los CPs fue de US\$ 5.0; obteniendo así un *dividend yield* de 8.1% (dic-2023: 6.1%), monto superior a lo registrado previo a pandemia (2019: 6.4%). Lo anterior deriva de una reducción del precio de mercado de los CPs aunado a una mayor distribución de dividendos. Es de mencionar que, para la estimación de proyecciones, se considera un reparto del 95% de UND del ejercicio. Según la regulación, el mínimo monto a repartirse es el 95% mencionado; sin embargo, esto no implica una limitación para repartir por encima del 95%. La empresa ha repartido históricamente dividendos por el 100% de la UND desde el 2018.

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 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 producto de las mismas.
- 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.

Cuentas del fideicomiso:

El fiduciario abrirá y administrará las siguientes cuentas:

- Cuenta de detracciones: cuenta en el banco de la nación para las detracciones de los clientes por los pagos de los contratos de arrendamiento.

- Cuenta de colocación: cuenta en una entidad bancaria permitida donde se recibirán los recursos por la colocación de los Certificados de Participación.
- Cuenta de inversiones: cuenta que recibirá los recursos captados de la colocación para su inversión en bienes inmuebles.
- Cuenta de distribuciones: una cuenta para transferir mensualmente fondos disponibles de la Cuenta Recaudadora y de la Cuenta Penalidades y Contingentes, para que se efectúen los pagos, de ser el caso, de las Distribuciones a los Titulares de Certificados de Participación conforme a lo indicado por el Comité Técnico.
- Cuenta de aportes de mantenimiento: los clientes abonarán los flujos de mantenimiento de sus inmuebles en caso corresponda en su contrato de arrendamiento.
- Cuenta recaudadora: se depositan las rentas, los flujos de los activos inmobiliarios, el rendimiento de inversiones temporales permitida y por concepto de caja requerida para gastos operativos.
- Cuenta garantía de clientes: se depositan a cuenta de garantías por contrato de arrendamiento a un cliente.
- Cuenta penalidad y contingentes: se pagan los costos, gastos, indemnizaciones o penalidades asumidas por el Patrimonio Fideicometido, generadas por los incumplimientos que dieron lugar a la ejecución de las Cartas Fianza Clientes o los conceptos depositados en la Cuenta Garantía de Clientes.
- Cuenta de desembolsos: se reciben los recursos de financiamiento del fideicomiso y se utilizará de acuerdo con lo indicado por el comité técnico.
- Cuenta de servicio de deuda: se depositarán los importes de deuda por las operaciones de financiamiento permitido.

Portafolio:

- Complejo Logístico Prime (anteriormente Planta Industrial Construcción Metálicas Unión): Inmueble industrial, ubicado en el Cercado de Lima. Fue adquirido en diciembre del 2018 por US\$6,500,000, fondeado totalmente por la oferta pública de los certificados de participación. Asimismo, cuenta con un ABL de 8,353 m². El inmueble está bajo hipoteca con el BBVA para el pago de sus obligaciones, no obstante, no existe limitación alguna sobre su derecho de propiedad. Durante el 2023, se iniciaron las remodelaciones y acondicionamientos para convertirse en un *multi-tenant*. Actualmente se encuentra arrendado a 4 operadores logísticos Goloplus S.A.C., Enterprise Gate S.A.C, Euroven PVC y Toscano Warehousing S.A.C. los cuales generaron rentas por US\$ 0.4 MM durante el 2024.
- Hotel BTH y Cinestar Multicines: Inmuebles de clase comercial, ubicados en Tacna. Compuesto por 78 habitaciones y 4 salas de cine. Fueron adquiridos en diciembre del 2018 por US\$ 13.4 MM, con los fondos provenientes de la oferta pública de certificados de participación. Solo consta de un arrendatario, BTH S.A.C, grupo con experiencia en el rubro hotelero y otros sectores. El contrato es a largo plazo, con vencimiento en el 2032, el inmueble se encuentra ocupado al 100% desde enero 2023, no obstante, se le dio un periodo de gracia hasta julio 2023. Para el 2024, generó US\$ 0.1 MM de rentas. El 18 de marzo del 2025, el inmueble se vendió por US\$ 2'597,275.00.
- Galería Virrey de Santa Fe: Centro comercial, situado en el Centro de Lima, compuesto por 2 pisos. El inmueble fue adquirido en julio del 2019 por US\$ 14.3 MM con fondos de la oferta de la pública de los certificados de participación. Alquilado a 132 inquilinos dedicados a la venta y/o alquiler de productos y servicios para matrimonios, así como vestidos, joyas, calzado, entre otros. Asimismo, se generaron rentas por US\$ 1.7 MM, los contratos son de corto plazo. La ubicación demuestra la afluencia de personas y una zona con apetito comercial. Cuenta con un ABL de 2,688.65 m², ocupado al 100%.
- Edificio El Virrey de Santa Fe: Oficinas ubicadas en el Centro de Lima, compuesto por 5 pisos. El edificio fue adquirido en julio del 2019 por US\$ 4.2 MM con fondos de la oferta de la pública de los certificados de participación. Asimismo, cuenta con un ABL de 4,293.51 m², ocupado al 100% por el Fondo Metropolitano de Inversiones y Corte Superior de Justicia de Lima, quienes generaron rentas por US\$ 0.5 MM con contratos a mediano plazo.
- Edificio Schreiber Business Tower: Oficinas ubicadas en San Isidro Financiero, compuesto por 9 pisos y 2 sótanos. Fue adquirido en julio del 2019 por US\$ 4.9 MM con fondos de la oferta de la pública de los certificados de participación. Asimismo, tiene un ABL de 2,330.63 m², teniendo una ocupación histórica con un inquilino del sector público Procuraduría con participación del 75% y una empresa privada Funsmart ocupando el 4%. No

obstante, a la fecha, mantiene una ocupación del 79%. Los ingresos por rentas sumaron los US\$ 0.2 MM durante el 2024.

- **Edificio Conquistadores:**
Inmueble de clase comercial y de oficinas, compuesto por 4 pisos y 2 sótanos. Ubicado en San Isidro, zona de apetito comercial, oficinas empresariales y afluencia de gente. Adquirido en febrero 2020 por US\$ 5.3 MM mediante financiamiento bancario. Asimismo, cuenta con un ABL de 1,588.74 m², ocupado al 100% por 8 arrendatarios. Los inquilinos son Incosa, C&M Servicentros S.A.C, Arauco Perú S.A, Administradora Prime S.A., The Nomad Group S.A., Identibio S.A.C, Puerto Madero S.A.C. y Valditex S.A. con contratos de corto a mediano plazo. Durante el 2024, el inmueble generó rentas por US\$ 0.4 MM.
- **Tiendas Mass:**
Conformado por 7 locales comerciales: 4 ubicados en Lima y 3 en el Callao, en zonas estratégicas de cada distrito con afluencia de personas. Adquiridos en julio del 2020 por US\$ 2.9 MM mediante financiamiento bancario. Asimismo, cuenta con un ABL de 1,539 m², ocupado al 79% (5 locales) por Tiendas Mass, que generaron US\$ 0.5 MM. Asimismo, se está trabajando en la colocación de los 02 locales vacíos.
- **Farmacias Peruanas:**
Inmueble de clase industrial/logístico, ubicado en Chorrillos. Fue adquirido en diciembre 2020 por US\$ 20.5 MM, siendo el 62% de los fondos proveniente de la oferta pública de certificados de participación y el 38% restante mediante financiamiento bancario. Asimismo, cuenta con un ABL de 59,943 m², ocupado al 100% por Farmacias Peruanas, con un contrato de mediano plazo con vencimiento en 2026. El inmueble generó rentas por US\$ 1.8 MM.
- **Almacenes Santa Clara:**
Inmueble logístico industrial, ubicado en Villa El Salvador. Fue adquirido en diciembre 2020 por US\$ 7.1MM con los fondos de la oferta pública de certificados de participación. Asimismo, cuenta con un ABL de 24,500 m² ocupado al 100% por Almacenes Santa Clara S.A que generó US\$ 0.7 MM de rentas durante el año, este mantiene un contrato forzoso hasta el 2027 con incrementos anuales del 2%.
- **Cloudkitchen:**
Inmueble industrial, ubicado en Surquillo. Fue adquirido en diciembre 2021 por US\$ 1.8 MM a través de financiamiento bancario. El inmueble es una cocina oculta donde se preparan alimentos para ser entregados por delivery. Este cuenta con un ABL de 1,034 m², ocupado al 100% por Cocinas Ocultas Surquillo S.A.C, el contrato es de largo plazo con vencimiento en 2031 contemplando reajustes del precio de alquiler anualmente. Durante el 2024, generó rentas por US\$ 0.2 MM.
- **Edificio Regal:**
Oficinas ubicadas en el Cercado de Lima, adquirido en diciembre del 2021 por US\$ 4.2 MM. Es el primer activo el cual 67% de los fondos provino del aporte de inmuebles (emisión de certificados de participación) y el 33% restante mediante financiamiento bancario. El edificio catalogado como Monumento Histórico, cuenta con 15 pisos, 35 oficinas y 11 depósitos, registrando un ABL de 5,279 m². Cabe mencionar el patrimonio fideicometido tiene un control del 70% del inmueble. Los inquilinos son Aegis Perú S.A, Apex America, Estudio Romero D' & Asociados, Gestión de Cobranzas y Recuperos S.R.L, IBR Perú S.A.C, LSA Contact Team S.A.C., MF Negocios en el Perú S.A.C., Moncorp Holding S.A.C, Scala Perú, Trustcorp S.A.C. y Volpreto S.A.C., estos 12 inquilinos del sector pertenecen a los rubros de call center, gestión de cobranzas, BPO y relacionados, ocupan el 100% y generaron rentas por US\$ 0.5 MM durante el 2024.
- **Agrolatina (anteriormente Almacenes Alese):**
Almacén ubicado en Punta Hermosa. Adquirido en enero del 2022 por US\$ 12.1 MM, los fondos de la compra provinieron del aporte de inmuebles (emisión de certificados de participación) en un 49% y el 51% restante mediante financiamiento bancario. El inmueble tiene un ABL de 50,006 m², una tasa de ocupación del 100%. El inquilino es Corporación Agrolatina S.A.C con un contrato forzoso hasta el 2032, contemplando incrementos anuales en la renta del 2%. Anteriormente, el arrendatario era Alese S.A.C quien en mayo del 2023 cedió su posición contractual del contrato de arrendamiento a su vinculada Corporación Agrolatina S.A.C. El inmueble generó US\$ 1.1 MM durante el 2024.

- **Edificio Garcilaso de la Vega:**
Inmueble de clase comercial y de oficinas, ubicado en el Cercado de Lima. Fue adquirido en octubre del 2022 por S/ 13.3 MM mediante un financiamiento bancario. El edificio cuenta con un ABL 1,773 m², una tasa de ocupación del 100% por Clínica Internacional S.A., Servicio y Arte Culinario del Norte EIRL, Tiendas Tambo S.A.C y Trustcrop. Los locales están bajo contrato a mediano plazo con vencimiento en 2027, mientras que las oficinas a corto plazo. Los ingresos generados ascendieron a US\$ 0.3 MM durante el 2024.
- **Edificio Jirón de La Unión - Belén**
Oficinas ubicadas en el Centro de Lima. El edificio fue adquirido en octubre del 2022 por US\$ 3.2 MM, siendo el 50% mediante aporte de inmuebles y el otro 50% por financiamiento bancario. El edificio cuenta con un ABL de 3,656 m², el cual se encontraba ocupado por la Contraloría hasta octubre del 2024, encontrándose vacío hasta la fecha, no obstante, ya se tiene un contrato firmado con el Ministerio Público, el cual generará ingresos a partir de julio del 2025 por US\$ 31.5 miles mensuales. Al cierre del 2024, el inmueble generó US\$ 0.3 MM de rentas.
- **Maxiahorro Huacho**
Inmueble de clase comercial ubicado en Huacho. Fue adquirido en octubre del 2022 por US\$ 1.5 MM mediante financiamiento bancario. Asimismo, posee un ABL de 2,565 m², el cual está 100% ocupado por Mayorsa S.A y San Gabriel Asociados S.A.C. quienes poseen contratos a mediano plazo y un ajuste al alza de precios cada año del 3%. Durante el 2024, generó rentas por US\$ 0.2 MM.

Durante el 2024, Fibra Prime ha incorporado los siguientes inmuebles a su portafolio.

- **Inmuebles Centro de Lima**
Corresponde a 05 inmuebles que se recibió como aporte de capital el 30 de enero del 2024 por parte de InDiamante S.A.C por un monto de US\$ 56,953,838.30. El valor de los inmuebles asciende a US\$ 41.9 MM, con un ABL de 25,683 m² distribuidos en 19 inquilinos cuyos contratos vigentes son de mediano plazo y que pertenecen al sector comercio, call centers y administración pública, registrando una ocupación de 93% a la fecha. Durante el 2024, generó ingresos por US\$ 2.5 MM los cuales contemplaron rentas desde abril del 2024, no obstante, al considerarse el año completo, sumarían cerca de US\$ 4.0 MM para el año 2025.
- **Edificio Grimaldo**
Inmueble ubicado en Miraflores. Fue adquirido mediante aporte de capital el 30 de enero del 2024 por un monto de US\$ 23,248,700.74. El edificio posee un ABL de 8,971 m² ocupado al 100% y registra un valor de US\$ 17.1 MM. Durante el 2024, generó ingresos por alquileres por US\$ 0.9 MM a través de 2 contratos vigentes de mediano plazo a Corporación SIC S.A.C y Teleperformance S.A.C. los cuales provienen desde abril 2024. Para el 2025, generaría rentas por monto cercano a los US\$ 1.4 MM.
- **Inmueble Fénix**
Corresponde a inmueble ubicado en Centro de Lima. Adquirido a inicios de julio 2024 por US\$ 3.3 MM a ser pagada mediante 03 cuotas, por lo cual el inmueble se encuentra bajo hipoteca a favor del vendedor Volcom capital Centro de Lima S.A.C. El inmueble posee un ABL de 2,730 m² y su tasa de ocupación es del 96%, teniendo como inquilinos a Delosi S.A., Tambo, Konecta BPO y Coopac La Portuaria. Al cierre del 2024, generaron US\$ 0.1 MM de rentas, el cual considera de su ingreso al portafolio en julio 2024. Para el 2025, generaría ingresos por US\$ 0.4 MM.
- **Edificio Chinchón**
Corresponde al edificio ubicado en San Isidro. Adquirido el 26 de setiembre del 2024 por US\$ 12.5 MM mediante aporte de inmueble por Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. El ABL de oficinas es de 5,958 m², comercial de 914 m² y 100 cocheras. A dic-2024, tiene una ocupación transitoria del 9%, teniendo como inquilinos a GTD S.A. y Prima AFP. En cuanto a ingresos, generó US\$ 25 mil de rentas desde noviembre 2024 cuando ingresó al portafolio del FIBRA. Para el 2025, registraría ingresos por US\$ 0.4 MM.
- **Edificio Manhattan y Edificio Acuña**
Inmuebles ubicados en Centro de Lima. Adquirido el 13 de noviembre del 2024 por un total de US\$ 18.8 MM a ser pagada mediante 05 cuotas, por lo cual los inmuebles se encuentran bajo hipoteca a favor Volcomcapital Centro de Lima S.A.C. Los inmuebles poseen un ABL de 13,920 m² ocupado al 73% por empresas dedicadas al rubro de administración pública, call center y actividades comerciales, los cuales generaron ingresos por US\$ 0.1 MM desde noviembre del 2024. Para el 2025, generarían rentas por US\$ 1.8 MM.

PORTAFOLIO A DICIEMBRE 2024

	Tipo	ABL	Valor de adquisición miles	Valor razonable en miles	% de ocupación	Participación en el portafolio**
Complejo Logístico Prime	Industrial/logístico	8,353 m ²	\$6,500	S/ 21,857	100%	3.24%
Hotel BTH	Hotelero	10,158 m ²	\$13,400	S/ 13,980	100%	6.68%
Edificio Virrey de Santa Fe	Comercial/oficinas	6,983 m ²	\$18,500	S/ 76,141	100%	9.22%
Edificio Schreiber	Oficinas	2,331 m ²	\$4,910	S/ 16,949	79%	2.45%
Edificio Conquistadores	Oficinas/comercial	1,588.74 m ²	\$5,258	S/ 17,174	100%	2.62%
Tiendas Mass	Comercial	1,539 m ²	\$2,906	S/ 10,037	79%	1.45%
Farmacias Peruanas	Industrial/Logístico	59,943 m ²	\$20,500	S/ 80,929	100%	10.22%
Almacenes Santa Clara	Industrial/Logístico	24,500 m ²	\$7,050	S/ 30,346	100%	3.51%
Cloudkitchen	Industrial/Logístico	1,034 m ²	\$1,800	S/ 7,591	100%	0.90%
Edificio Regal	Oficinas	5,276 m ²	\$4,241	S/ 19,210	100%	2.11%
Alese	Industrial/Logístico	50,006 m ²	\$12,120	S/ 45,096	100%	6.04%
Jirón de la Unión (Belén)	Oficinas	3,656 m ²	\$3,171	S/ 13,090	0%	1.58%
Edificio Garcilaso de la Vega	Oficinas	1,773 m ²	\$3,340	S/ 12,552	100%	1.66%
Maxiahorro Huacho	Comercial	2,565 m ²	\$1,540	S/ 7,260	100%	0.77%
Edificio Italia	Oficinas	5,185 m ²	\$8,460	S/ 31,855	80%	4.22%
Edificio Sudamericana	Oficinas	8,331 m ²	\$12,410	S/ 47,539	100%	6.19%
Edificio BVL	Oficinas	2,857 m ²	\$4,400	S/ 17,061	100%	2.19%
Edificio Encarnación	Oficinas	7,488 m ²	\$11,930	S/ 45,923	100%	5.95%
Edificio San Demetrio	Oficinas	3,052 m ²	\$4,740	S/ 17,813	60%	2.36%
Edificio Grimaldo	Oficinas	8,971 m ²	\$17,120	S/ 64,863	100%	8.53%
Edificio Fénix-Encarnación	Oficinas	2,730 m ²	\$3,278	S/ 16,610	73%	1.63%
Edificio Chinchón	Oficinas	5,959 m ²	\$13,800	S/ 46,750	9%	6.88%
Edificio Manhattan - Acuña	Oficinas	13,920 m ²	\$19,242	S/ 82,440	73%	9.59%

* El cálculo del valor razonable se realiza anualmente por un tercero independiente contrato por FIBRA Prime.

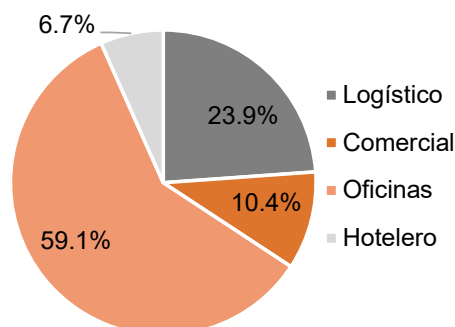
** Participación por valor de activo.

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

Al cierre del 2024, el patrimonio en fideicomiso ha diversificado su portafolio de inversiones inmobiliarias por distintas clases, en su mayoría corresponden clase oficinas con una participación del 59%, seguido de logístico con 24%, locales comerciales con 10% y finalmente del rubro hotelero con 6.7% de su inversión.

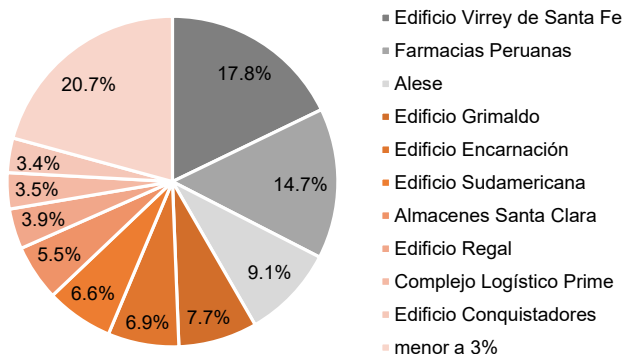
El portafolio registró un *cap rate* de 5.3% al cierre de diciembre 2024 (dic-2023: 6.5%), calculado sobre un NOI de US\$ 10.7 MM y un valor de activos de US\$ 203.3 MM (dic-2023: US\$ 105.2 MM). La disminución responde a que varios inmuebles fueron incorporados durante el año y no generaron rentas por el periodo completo. Con un año calendario completo de ingresos por alquileres, el *cap rate* proyectado para el cierre de 2025 sería de 7.4%.

DISTRIBUCIÓN DE INVERSIÓN POR CLASE DE INMUEBLE



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

PARTICIPACIÓN POR INMUEBLE SEGÚN INGRESOS EN DIC-2024



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

Situación financiera de la administradora:

Administradora Prime S.A. (APSA) es una empresa que brinda asesorías y servicios de gestión y administración de activos, proyectos e inversiones de toda clase e inició operaciones en febrero del 2018. Al cierre del 2024, el activo corriente fue de S/ 6.1 MM (jun-2024: S/ 4.0 MM), compuesto principalmente por el efectivo equivalente a efectivo por S/ 2.7 MM (jun-2024: S/ 2.3 MM) y otras cuentas por cobrar que ascendieron a S/ 2.3 MM (jun-2024: S/ 1.4 MM). Por su parte, el activo no corriente totalizó los S/ 9.5 MM (jun-2024: S/ 9.8 MM), principalmente por inversiones financieras en participación patrimonial por S/ 7.1 MM (jun-2024: S/ 7.5 MM) y certificados de Fibra Prime por S/ 1.8 MM (jun-2024: S/ 2.1 MM), resultado del aporte de un accionista de su participación en una compañía.

En relación con los pasivos, el pasivo corriente fue de S/ 7.4 MM (jun-2024: S/ 1.3 MM), debido mayormente a obligaciones financieras de corto plazo por S/ 5.9 MM, mientras que el pasivo no corriente fue de S/ 1.7 MM (jun-

2024: S/ 8.7 MM), reflejando una reducción en las obligaciones financieras de largo plazo. En cuanto al patrimonio, el capital se mantiene en S/ 6.9 MM (jun-2024: S/ 6.9 MM), compensado por pérdidas acumuladas que alcanzaron los S/ 4.0 MM (jun-2024: S/ 4.0 MM), junto con el resultado negativo del ejercicio por S/ 3.7 MM.

En cuanto al desempeño financiero, los ingresos por administración y gestión ascendieron a S/ 6.4 MM (jun-24: S/ 6.4 MM), debido a que estos ingresos son variables según la valorización del patrimonio en fideicomiso que administra. Los gastos operativos sumaron S/ 4.1 MM (jun-2024: S/ 1.6 MM), mientras que los gastos de administración alcanzaron los S/ 6.9 MM. Los gastos financieros se ubicaron en S/ 1.0 MM (jun-2024: S/ 0.5 MM), dando como resultado una pérdida neta de S/ 3.7 MM (jun-2024: utilidad neta de S/ 1.6 MM).

Situación financiera del FIBRA:

Al cierre del 2024, el activo total ascendió a S/ 769.8 MM, registrando un incremento anual del 104.5% (+S/ 393.5 MM), principalmente por la incorporación de los inmuebles detallados previamente al portafolio del FIBRA durante el año. Como resultado, las inversiones inmobiliarias ascendieron a S/ 739.8 MM (+S/ 373.8 MM). Por su parte, el nivel de efectivo se ubicó en S/ 25.0 MM, aumentando más de 3 veces respecto al año previo (dic-2023: S/ 5.9 MM), impulsado por una mayor cobranza de alquileres y obtención de un préstamo. Asimismo, se registró un mayor saldo en otros activos, situándose en S/ 2.1 MM (dic-2023: S/ 0.8 MM) correspondientes a detracciones al Banco de la Nación.

Por el lado de los pasivos, se registró un total de S/ 266.2 MM, aumentando 78.5% interanual (dic-2023: S/ 149.2 MM), compuesto principalmente por las obligaciones financieras originalmente en dólares, registrándose en S/ 181.3 MM (+25.8% respecto dic-2023). A detalle, durante el 2022, se obtuvo financiamiento por US\$ 39.1 MM a una tasa de interés de 4.6% mediante un “*club-deal*” por parte de Scotiabank Perú y Banco BBVA Perú para la inversión en bienes inmuebles. Estos préstamos vencen en el tercer trimestre del 2025 y cuentan con garantía hipotecaria por US\$ 55.8 MM por medio del Edificio El Virrey, Almacenes Santa Clara, Edificio Conquistadores, Tiendas Mass, Centro Logístico Unión, Farmacias Peruanas, Oficinas Regal, Cocinas Ocultas Cloud Kitchen y Oficinas Schreiber.

Asimismo, en mayo del 2024, se registró un nuevo desembolso de Scotiabank por US\$ 6.4 MM. a una tasa de interés de 8.8% a 3 años, con amortización *bullet*, con finalidad de asumir los gastos relacionados a la adquisición de inmuebles Centro de Lima y Miraflores y mejoramiento de inmuebles. Cabe mencionar que los inmuebles Suramericana y Encarnación se encuentran bajo hipoteca a favor de Scotiabank. En octubre del 2024, se registró otro desembolso de corto plazo con Scotiabank por US\$ 12.5 MM para amortizar US\$ 9.8 MM equivalente al 25% del *club-deal* del BBVA-Scotiabank y el remanente para fines propios del giro del negocio, debido a este préstamo se constituyó una hipoteca sobre los inmuebles “El Virrey”, “Almacenes Santa Clara”, “Tiendas Mass” y “Cocinas Ocultas”

A la fecha de corte, la deuda financiera representa el 68.1% del total de pasivos (dic-2023: 96.6%) y el pasivo por compra de inversiones el 29.4%. En cuanto al pasivo corriente, este ascendió a S/ 169.7 MM (dic-2023: S/ 5.1 MM), debido al próximo vencimiento de las obligaciones financieras (S/ 157.7 MM) como el *club-deal* y préstamo puente de Scotiabank, así como pasivo por compra de inversiones inmobiliarias (S/ 5.6 MM), seguido de las cuentas por pagar (S/ 1.9 MM) correspondientes a la comisión anual de administración y gestión del patrimonio en fideicomiso, asimismo, están las otras cuentas por pagar, que totalizaron S/ 4.7 MM, principalmente por depósitos en garantía recibidos.

Las contrapartes delimitan ciertos requerimientos financieros durante la vigencia de los préstamos. Estos indican que el ratio de cobertura de intereses² sea superior a 1.5 veces, a la fecha de corte, se situó en 3.23 veces mostrando solvencia y capacidad de pago a sus adeudos. En cuanto al ratio de *loan to value*, este no debe superar 0.7 veces, siendo 0.7 veces a la fecha de corte, sin ninguna observación ni requerimientos de *waivers* por parte de sus contrapartes. Asimismo, se considera que el ratio deuda financiera sobre activo total debe ser inferior a 0.35 veces; este se situó en 0.24 veces, disminuyendo frente al corte anterior debido al mayor saldo de activos

En cuanto al patrimonio, este ascendió a S/ 503.6 MM (dic-2023: S/ 227.2 MM) y está conformado principalmente por los certificados de participación, que sumaron S/ 648.1 MM (dic-2023: S/ 286.8 MM), debido a los aportes de inmuebles y la emisión de nuevos certificados. Asimismo, se registra una pérdida por colocación acumulada de - S/ 106.7 MM, correspondiente a la diferencia entre el precio de colocación de los certificados de participación y su valor nominal. En cuanto a los resultados acumulados, estos ascienden a -S/ 26.9 MM, explicados por un resultado negativo arrastrado del 2023 por -S/ 36.8 MM, la distribución de dividendos por S/ 4.2 MM y adelantos de dividendos por S/ 14.4 MM, efectos que fueron parcialmente compensados por la ganancia del ejercicio 2024, que ascendió a S/ 28.4 MM.

² EBIT/Gastos financieros.

Resultados financieros del FIBRA:

Durante el 2024, se generaron ingresos operacionales por S/ 46.2 MM (dic-2023: S/ 29.6 MM) nivel superior al del año anterior (+55.9%). Este incremento se explica por la incorporación de los 5 inmuebles Centro de Lima y por el Edificio Grimaldo, asimismo, a la estabilización en los alquileres del Complejo Prime y del Edificio Jirón de la Unión. También influyeron los incrementos en el precio de las rentas de Regal, Farmacias Peruanas, Cocinas Ocultas, Almacenes Santa Clara y Alese. Lo anterior ayudó a mitigar los menores ingresos del Hotel BTH, Edificio Schreiber y la recolocación de las dos tiendas Mass a la fecha.

Por otro lado, los costos operacionales ascendieron a S/ 6.7 MM (dic-2023: S/ 6.4 MM), lo que representa un incremento de 3.5%. Este aumento se explica principalmente por mayores gastos de mantenimiento en los inmuebles, aunque fue parcialmente atenuado por la reducción en la provisión por deterioro de cuentas por cobrar. Asimismo, dentro de los costos operacionales se incluyen los impuestos prediales asociados a las propiedades. Como resultado, la utilidad bruta alcanzó los S/ 39.5 MM (dic-2023: S/ 23.2 MM). Luego de deducir los gastos administrativos por S/ 9.6 MM (dic-2023: S/ 6.8 MM), aunado a cambios en el valor razonable por S/ 11.9 MM (dic-2023: -S/ 10.2 MM), se obtuvo una utilidad operativa de S/ 41.8 MM (dic-2023: S/ 6.8 MM) con un margen operativo de 90.5% (dic-2023: 20.6%). Por su parte, el NOI ascendió a S/ 39.6 MM (dic-2023: S/ 26.4 MM), registrando un margen NOI de 87% (dic-2023: 89%).

Finalmente, los gastos financieros se situaron en S/ 11.0 MM (dic-23: S/ 7.3 MM). El incremento se explica por los nuevos desembolsos recibidos por parte del Scotiabank de US\$ 6.4 MM y US\$ 12.5 MM durante el segundo semestre del 2024. Posterior, se presenta una pérdida por diferencia de cambio de -S/ 2.4 MM (dic-2023: +S/ 3.7 MM), con ello, se tiene como resultado una utilidad neta de S/ 28.4 MM (dic-2023: S/ 2.5 MM). De esta manera, el margen neto del Fibra fue de 61.6%.

En cuanto a proyecciones, para el 2025, Fibra ha estimado ingresos anualizados por US\$ 16.8 MM, equivalente a S/ 62.5 MM derivado al mayor registro de ingresos por renta, provenientes de los 05 edificios que corresponden a los Inmuebles Centro de Lima y al Edificio Grimaldo incorporados en abril 2024, así como el Edificio Fénix en julio 2024, Edificio Chinchón en octubre y Edificio Manhattan-Acuña en noviembre 2024, que mitigarán la salida del Hotel BTH vendido en marzo del 2025.

Instrumentos Clasificados

Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación

En el Marco del Programa de Emisión de Certificados de Participación del Patrimonio En Fideicomiso DL 861 Título XI – Fideicomiso De Titulización Para Inversión En Renta De Bienes Raíces - Fibra Prime pueden ser emitidos valores hasta por US\$ 500 MM. La vigencia del programa será de 6 años desde su inscripción en la Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades No. 100-2018-SMV/10.2 con fecha 29 de agosto del 2018.

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	BBVA Banco Continental
Monto del programa	Hasta US\$ 500 MM
Vigencia del programa	6 años
Tipo de emisión	Pública
Destino de los fondos captados	Pago de inversiones en bienes inmuebles

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

EMISIONES VIGENTES DEL PRIMER PROGRAMA

EMISIÓN	MONTO COLOCADO	FECHA DE COLOCACIÓN
Primera	US\$ 22,512,000	19 diciembre 2018
Segunda	US\$ 26,637,164	26 junio 2019
Tercera	US\$ 1,005,627	21 abril 2020
Cuarta	US\$ 22,226,905	30 diciembre 2020

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

DIVIDENDOS REPARTIDOS

Fecha correspondiente	Monto distribuido
Diciembre-2024	US\$ 2,895,032.00
Agosto-2024 y Setiembre-2024	US\$ 1,022,252.00
Julio-2024	US\$ 679,656.00
Junio-2024	US\$ 1,150,713.00
Marzo-2024	US\$ 596,258.00
Enero-2024	US\$ 398,158.00
Diciembre-2023	US\$ 537,433.00
Noviembre-2023	US\$ 581,195.00
Setiembre-2023	US\$ 693,664.00
Junio-2023	US\$ 650,340.00
Marzo-2023	US\$ 847,515.00
Diciembre-2022	US\$ 1,280,688.70
Setiembre-2022	US\$ 812,278.00
Junio-2022	US\$ 979,513.00
Marzo-2022	US\$ 600,195.00
Diciembre-2021	US\$ 635,487.60
Setiembre-2021	US\$ 518,347.55
Junio-2021	US\$ 404,019.93
Marzo-2021	US\$ 395,438.42
Setiembre-2020	US\$ 88,730.00
Marzo-2020	US\$ 568,428.99
Diciembre-2019	US\$ 595,689.00
Setiembre-2019	US\$ 597,231.00
Junio-2019	US\$ 154,106.70
May-2019	US\$ 207,449.00
Marzo-2019	US\$ 392,144.00

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

Anexos

FIBRA PRIME (S/)					
Estado de situación financiera	Dic-2020	Dic-2021	Dic-2022	Dic-2023	Dic-2024
Efectivo	7,170,593	12,209,801	10,350,195	5,858,433	25,047,607
Cuentas por cobrar comerciales	1,687,863	3,733,914	7,460,567	2,975,383	2,902,067
Otros activos	2,160,490	670,797	1,326,097	838,429	2,054,029
Gastos pagados por anticipado	11,723	442,173	448,511	64,027	-
Total Activo corriente	11,030,669	17,056,685	19,585,370	9,736,272	30,003,703
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
Total Activo no corriente	291,024,857	328,574,939	371,757,288	366,611,838	739,805,274
Total de activos	302,055,526	345,631,624	391,342,658	376,348,110	769,808,977
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
Otras cuentas por pagar	1,595,201	18,745,739	2,945,087	2,871,085	4,695,014
Pasivo por compra de inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	5,577,794
Obligaciones financieras	-	-	-	-	157,477,983
Total Pasivo corriente	2,168,739	20,019,931	5,082,178	5,080,272	169,688,173
Pasivo por compra de inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	72,748,320
Obligaciones financieras	71,092,008	93,221,366	148,272,864	144,091,044	23,810,345
Total Pasivo no corriente	71,092,008	93,221,366	148,272,864	144,091,044	96,558,665
Total de pasivos	73,260,747	113,241,297	153,355,042	149,171,316	266,246,838
Certificado de participación	240,885,645	237,156,728	287,759,778	286,756,728	648,081,130
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
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
Total patrimonio	228,794,779	232,390,327	237,987,616	227,176,794	503,562,139
Total pasivos y patrimonio	302,055,526	345,631,624	391,342,658	376,348,110	769,808,977

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: PCR

FIBRA PRIME (S/)					
Estado de resultados	Dic-2020	Dic-2021	Dic-2022	Dic-2023	Dic-2024
Alquileres de inversiones inmobiliarias	7,231,736	17,351,831	29,039,923	29,622,948	46,168,067
Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	- 1,275,767	- 2,616,528	- 2,779,626	- 6,440,075	-6,662,283
Utilidad bruta	5,955,969	14,735,303	26,260,297	23,182,873	39,505,784
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
Otros ingresos operativos	122,353	-	-	-	-
Utilidad operativa	4,744,486	21,495,353	- 21,099,859	6,107,203	41,800,005
Ingresos financieros	14,319	-	-	-	-
Gastos financieros	- 2,185,503	- 2,816,075	- 4,923,852	- 7,306,409	-10,951,805
Diferencia de cambio neta	- 1,979,320	- 6,539,274	4,595,356	3,746,070	-2,427,103
Utilidad neta	593,982	12,140,004	- 21,428,355	2,546,864	28,421,097

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: PCR