

PCR decidió ratificar la clasificación a la Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA PRIME

Lima (01 de julio del 2025): 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.

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* fue de 5.3%, afectado por las incorporaciones recientes; con ingresos anualizados, se proyecta un *cap rate NOI* de 7.4% en 2025.

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 distributable (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.

La metodología utilizada para la determinación de esta calificación:

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología vigente para calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores, cuya aprobación se realizó en sesión N°001 del Comité de Metodologías con fecha 18 de octubre 2022.

Información Regulatoria:

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

Información de Contacto:

Ines Vidal
Analista
ividal@ratingspccr.com

Michael Landauro Abanto
Analista Senior
mlandauro@ratingspccr.com

Oficina Perú

Edificio Lima Central Tower
Av. El Derby 254, Of. 305 Urb. El Derby
T (511) 208-2530