

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 en pEA, con perspectiva positiva

Lima (19 de diciembre 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, con perspectiva "positiva"; con información no auditada al 30 de junio del 2025. La decisión se sustenta en que FIBRA Prime evidencia un fortalecimiento operativo y financiero como resultado de las nuevas adquisiciones que realizó en el último año, consolidando un portafolio que cuenta con una alta tasa de ocupación y diversificación. Dicho crecimiento se vio reflejado en mayores ingresos y resultados del ejercicio, en la mejora de los principales indicadores de rentabilidad, el incremento del Cap Rate y un mayor dividend yield. Adicionalmente, se valora la expansión del negocio que se realizará a través de la Quinta Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación.

FIBRA Prime es un fideicomiso de titulización constituido en 2018, administrado por Administradora Prime S.A. como originador y gestor de la cartera, y con Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. actuando como fiduciario. Bajo la Ley 30532, invierte en un portafolio diversificado de inmuebles comerciales, logísticos y de oficinas para su arrendamiento. Opera como un vehículo de inversión colectiva que distribuye al menos el 95% de sus utilidades y cotiza en la Bolsa de Valores de Lima.

Se fundamenta en la adquisición y gestión activa de un portafolio diversificado de inmuebles multi-inquilino en ubicaciones estratégicas, buscando generar ingresos recurrentes y estabilidad. Su enfoque selectivo prioriza propiedades con potencial de revalorización, con una ambiciosa meta de expansión que proyecta superar los US\$ 200 MM en el corto plazo y alcanzar US\$ 750 MM en el largo plazo. Para financiar este crecimiento, la estrategia se basa en una próxima emisión secundaria de hasta US\$ 200 MM. Además, FIBRA Prime viene evaluando la conveniencia de la potencial inscripción y listado en un mecanismo centralizado de negociación en España (mercado de BME¹).

FIBRA Prime posee como administrador y originador a Administradora Prime S.A. y como fiduciario a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. Ambos destacan con profesionales con larga trayectoria en el sector de inversiones inmobiliarias y en el mercado de capitales administrando patrimonios. Asimismo, se resalta que FIBRA Prime es la primera Fibra en el Perú y posee una duración indefinida según su Acto Constitutivo.

Administradora Prime S.A. muestra un fortalecimiento patrimonial relevante (su patrimonio casi se duplicó y los activos crecieron 17.9%) en un contexto de reestructuración del pasivo que trasladó obligaciones al corto plazo, modificando su perfil de liquidez. No obstante, la empresa enfrenta dificultades operativas: los ingresos retrocedieron 20.4% interanual y los gastos de administración aumentaron en 11.9%, reduciendo la utilidad operativa en 71.7% y contrayendo la rentabilidad (ROA de 11.9% a 3.3%, ROE de 42.7% a 7.2%).

El portafolio de FIBRA Prime experimentó una expansión estratégica y una mejora en su rendimiento entre junio de 2024 y 2025, incrementando su área arrendable a 228,041 m² (+5.8%) y su AUM a US\$ 190 MM (+14.1%), principalmente por la incorporación de nuevos activos de oficinas. Este incremento consolidó aún más a las oficinas como la clase dominante del portafolio (62.7% del AUM). Operacionalmente, los ingresos por rentas crecieron un 58.4% hasta US\$ 8.1 MM, impulsados por el segmento de oficinas, lo que se tradujo en un mayor NOI² (US\$ 7.0 MM, +US\$ 2.5 MM, +55.9%) y EBITDA (US\$ 5.5 MM, +US\$ 2.1 MM, +61.7%).

La rentabilidad subyacente mostró una mejora, reflejada en un aumento del Cap Rate 12M³ del 5.0% al 6.9%, mientras que el nivel de ocupación se mantuvo alto en 95.0% (98.9% a junio 2024). La estructura del portafolio combina 6 activos (inmuebles) que representan el 44.9% del AUM y 27 inmuebles adicionales que representan el 55.1% restante.

El balance de FIBRA Prime a junio de 2025 refleja una expansión relevante del portafolio, con activos que crecieron 24.1% impulsados por nuevas adquisiciones inmobiliarias. Respecto a la estructura de pasivos, se concentró en el corto plazo por reclasificaciones del largo a corto plazo de obligaciones financieras por el paso del tiempo y a nueva deuda, elevando el pasivo total a S/ 251.6 MM (+52.6%). A pesar de ello, el fideicomiso cumplió sus covenants financieros y fortaleció su patrimonio a S/ 505.1 MM (+13.7%), aunque con una reducción importante en los ratios de liquidez.

Al cierre de junio de 2025, FIBRA Prime registró un fuerte repunte financiero, con ingresos operacionales de S/ 40.1 MM (+96.8%), impulsados por mayores alquileres (+46.6%) y un ingreso no recurrente por venta de activos titulizados. La eficiencia en costos y el aporte de una importante ganancia por variación de tipo de cambio (de -S/ 4.8 MM a S/ 13.6 MM), permitieron elevar el resultado operacional a S/ 20.1 MM (+54.8%) y la utilidad neta a S/ 21.7 MM (+S/ 17.4 MM), reflejando una mejora sustancial en la rentabilidad, destacando el margen neto 12M (de -17.7% a 82.9%) y el ROE 12M (de -1.4% a 9.1%).

Constituido bajo el D. Leg. N°861, se rige por su Tercer Prospecto Marco y, tras una reciente actualización, ha ampliado su monto autorizado de US\$ 500 MM a US\$ 1,000 MM. Al cierre de junio 2025, ha ejecutado 4 colocaciones públicas y 5 contribuciones de inmuebles, generando un total de 18.4 MM de certificados de participación en circulación, los cuales respaldan un patrimonio neto en expansión que alcanzó US\$ 143.1 MM (+23.3%). Se repartieron dividendos por US\$ 5.2 MM (+US\$ 3.0 MM) en el 1S-2025 y el dividend yield se elevó del 3.0% al 5.1% interanual. Cotiza a US\$ 5.5 de valor de mercado y tiene un valor cuota de US\$ 7.8.

La metodología utilizada para la determinación de esta calificación:

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

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

³ NOI 12M/AUM

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:

Juan Flores Parra
Analista
rflores@ratingspcr.com

Michael Landauro Abanto
Analista Senior
mlandauro@ratingspcr.com

Oficina Perú

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