

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”

Lima (15 de julio del 2026): 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.

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.

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.

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.

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%.

La metodología utilizada para la determinación de esta calificación:

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 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:

Solange Chipana
Analista de Riesgo
schipana@ratingspcr.com

Julio Rioja
Analista Principal
jrioja@ratingspcr.com

Oficina Perú

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