



GRUPO CORIL
SOCIEDAD TITULIZADORA



Convocatoria a Asamblea General Ordinaria No Presencial de Titulares de Certificados de Participación del “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime”

De acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de Superintendente N° 052-2020-SMV/02 y la Cláusula Cuadragésimo Séptima de la Primera Modificación Integral al Acto Constitutivo del “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME” y Contrato Marco de Emisión de fecha 06 de diciembre de 2018, y sus modificaciones (el “Acto Constitutivo”), Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (el “Fiduciario”), en calidad de Fiduciario, y a solicitud del Comité Técnico, cumple con convocar a los titulares de certificados de participación en circulación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime (los “Valores”) a la Asamblea General no presencial (la “Asamblea General”), la misma que se realizará, en primera convocatoria, el día 27 de marzo de 2026, a las 10:00 horas, con el objeto de tratar los siguientes puntos de agenda:

1. Aprobación de Estados Financieros y sus Notas Auditadas correspondientes al ejercicio 2025.
2. Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2025.
3. Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2026.
4. Aprobación del Programa de Recompra de hasta 300,000 Certificados de Participación de propia emisión de FIBRA Prime (equivalente al 0.74% del total de Certificados de Participación en circulación) durante el plazo de un año, a ser implementado conforme a lo dispuesto en el numeral 8.3 de la Cláusula Octava del Acto Constitutivo.
5. Delegar en el Comité Técnico las más amplias facultades para que determine el monto, precio, oportunidad y demás condiciones para la adquisición de Certificados de Participación de propia emisión en el marco del Programa de Recompra, así como para acordar una o más reducciones de capital en virtud de la amortización de dichos Certificados de Participación en ejecución del Programa de Recompra.
6. Aprobación del reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja que pueda generarse durante los ejercicios 2026, 2027 y 2028 hasta por un monto de US\$ 30'000,000.00 (Treinta millones y 00/100 Dólares) (o hasta por el monto equivalente a la totalidad del excedente de caja reflejado en los estados financieros no auditados de dichos ejercicios si su importe resultase menor).
7. Autorizar al Comité Técnico para la determinación del monto exacto de los excedentes de caja a ser distribuidos en base a los Estados Financieros no auditados anuales de FIBRA Prime correspondientes a los ejercicios 2026, 2027 y 2028; según corresponda.
8. Delegar en el Comité Técnico la facultad para realizar una o más reducciones de capital para hacer efectivo el reparto señalado en el punto 6, conforme a lo previsto en el numeral 8.1 del Acto Constitutivo, incluyendo la facultad para determinar el monto, oportunidad y demás términos y condiciones definitivos para dichas reducciones de capital.
9. Delegar en el Comité Técnico la facultad para realizar una reducción de capital para hacer efectivo los repartos en exceso del excedente de caja generado durante los ejercicios 2024 y 2025, conforme a lo previsto en el numeral 8.1 del Acto Constitutivo, incluyendo la facultad para determinar el monto, oportunidad y demás términos y condiciones definitivos para dicha reducción de capital.

En caso de no contarse con el quórum requerido en el Acto Constitutivo para esta primera convocatoria, la Asamblea General se reunirá en segunda convocatoria el día 31 de marzo de 2026 a las 10:00 horas, a fin de tratar los mismos puntos de agenda.

Tienen derecho a participar en la Asamblea General con voz y voto todos los titulares de Valores en circulación. Para tal efecto, se considerarán como Titulares de los Valores a



GRUPO CORIL
SOCIEDAD TITULIZADORA



aquéllos que se encuentren inscritos en el registro contable de CAVALI S.A. ICLV dos (2) días hábiles antes de la fecha establecida para la celebración de la Asamblea General.

Los Titulares de los Valores en circulación que tuvieran derecho a asistir a la Asamblea General, deberán registrarse con al menos 24 horas (hábiles) antes de la fecha de celebración de la Asamblea General y podrán hacerse representar mediante carta poder simple, señalando el acto para el cual se realiza dicha designación. Dicha carta poder deberá ser completada y remitida a más tardar 24 horas (hábiles) antes de la fecha de celebración de la Asamblea General conforme a lo indicado en el Documento Informativo (según se define en el párrafo siguiente).

El medio tecnológico/telemático que se empleará para la celebración de la Asamblea General será la plataforma *Microsoft Teams* ("Teams"), la cual también será utilizada para el cómputo del quórum y el ejercicio de voto (incluida la posibilidad de la emisión del voto anticipado), conforme se detalla en el documento denominado "Documento informativo sobre el procedimiento para la celebración de asamblea general no presencial de titulares de certificados de participación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime" (el "Documento Informativo"), el cual, junto con el presente aviso de convocatoria y la información y documentación relativos a los asuntos a tratar, se encuentran publicados como hecho de importancia y en la sección "Asamblea no presencial de Partícipes/Asamblea no presencial de Fideicomisarios" del Portal del Mercado de Valores de la SMV (www.smv.gob.pe) y en los enlaces al Portal de la SMV publicado en nuestra página web:

<https://www.grupocoril.com/st/>

El Documento Informativo es parte integrante del presente aviso de convocatoria, el cual contiene, entre otros, los procedimientos para acceder a la celebración de la Asamblea General y ejercer el derecho de voto.

Lima, 19 de marzo de 2026

GRUPO CORIL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.



Lima, 17 de marzo de 2026.

GCST.0279.03.2026

Señores:

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Presente. –

Referencia: **“Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME”**

Asunto: **COMUNICA HECHO DE IMPORTANCIA**

De nuestra consideración:

De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada, aprobado mediante Resolución SMV No. 005-2014-SMV/01, y sus modificatorias, cumplimos con informar –en calidad de hecho de importancia– que el Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso – D. LEG. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – Fibra - PRIME (“FIBRA Prime”), en sesión extraordinaria llevada a cabo el día de hoy, ha acordado lo siguiente:

- A. Aprobar los Estados Financieros del FIBRA Prime correspondientes al ejercicio 2025 y sus Notas Auditadas por Tanaka, Valdivia & Asociados Sociedad Civil de R.L. – firma miembro de Ernst & Young Global, auditor externo de FIBRA Prime, y recomendar su presentación a la Asamblea General –que se convocará conforme al literal F siguiente– para la respectiva aprobación.
- B. Aprobar el informe anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2025, conforme a lo establecido en el literal h) del artículo 75° del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado mediante Resolución SMV No. 001-97-EF, y al literal u) de la Cláusula Décimo Quinta de la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo del “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME” y Contrato Marco de Emisión, de fecha 6 de diciembre de 2018 y sus modificaciones (el “Acto Constitutivo”); y recomendar su presentación a la Asamblea General –que se convocará conforme al literal F siguiente– para la respectiva aprobación.
- C. Aprobar el presupuesto anual indicativo del FIBRA Prime elaborado por Administradora Prime S.A., empresa administradora del FIBRA Prime, para el ejercicio 2026, y recomendar su presentación a la Asamblea General –que se convocará conforme al literal F siguiente– para la respectiva aprobación.
- D. Someter a consideración de la Asamblea General la aprobación de un programa de recompra de hasta 300,000 Certificados de Participación de propia emisión de FIBRA Prime (equivalente al 0.74% del total de Certificados de Participación en circulación) durante el plazo de un año, a ser implementado conforme a lo dispuesto en el numeral 8.3 de la Cláusula Octava del Acto Constitutivo.

DIRECCIÓN

Avenida El Derby 250 – Piso 21, Santiago de Surco, Lima, Perú

TELÉFONO

(51) 611-8000

VISÍTANOS

www.grupocoril.com/st

Firmado Digitalmente por:
PAOLA ALESSANDRA FRAGUELA
HANDAL
Fecha: 17/03/2026 07:27:21 p.m.

Firmado Digitalmente por:
PAOLA ALESSANDRA FRAGUELA
HANDAL
Fecha: 17/03/2026 07:30:07 p.m.

TRABAJAMOS CONTIGO



- E. Solicitar a la Asamblea General –a ser convocada conforme al literal F siguiente– la aprobación de (i) el reparto de excedente de caja a favor de los Titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime con cargo al excedente de caja que pueda generarse durante los ejercicios 2026, 2027 y 2028 hasta por un monto de US\$ 30'000,000.00 (Treinta millones y 00/100 Dólares) (o hasta por el monto equivalente a la totalidad del excedente de caja reflejado en los estados financieros no auditados de dichos ejercicios si su importe resultase menor); (ii) autorizar al Comité Técnico para la determinación del monto exacto de los excedentes de caja a ser distribuidos en base a los Estados Financieros no auditados anuales de FIBRA Prime correspondientes a los ejercicios 2026, 2027 y 2028; (iii) delegar en el Comité Técnico la facultad para realizar una o más reducciones de capital para hacer efectivo el reparto señalado en el numeral (i) anterior, conforme a lo previsto en el numeral 8.1 del Acto Constitutivo, incluyendo la facultad para determinar el monto, oportunidad y demás términos y condiciones definitivos para dichas reducciones de capital; y (iv) delegar en el Comité Técnico la facultad para realizar una reducción de capital para hacer efectivo el reparto en exceso del excedente de caja generado durante los ejercicios 2024 y 2025, conforme a lo previsto en el numeral 8.1 del Acto Constitutivo, incluyendo la facultad para determinar el monto, oportunidad y demás términos y condiciones definitivos para dicha reducción de capital.
- F. Solicitar a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., en su condición de Fiduciario de FIBRA Prime, que convoque a Asamblea General bajo la modalidad no presencial conforme a las normas aplicables, con la finalidad de tratar los siguientes puntos de agenda:
1. Aprobación de Estados Financieros y sus Notas Auditadas correspondientes al ejercicio 2025.
 2. Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2025.
 3. Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2026.
 4. Aprobación del Programa de Recompra de hasta 300,000 Certificados de Participación de propia emisión de FIBRA Prime (equivalente al 0.74% del total de Certificados de Participación en circulación) durante el plazo de un año, a ser implementado conforme a lo dispuesto en el numeral 8.3 de la Cláusula Octava del Acto Constitutivo.
 5. Delegar en el Comité Técnico las más amplias facultades para que determine el monto, precio, oportunidad y demás condiciones para la adquisición de Certificados de Participación de propia emisión en el marco del Programa de Recompra, así como para acordar una o más reducciones de capital en virtud de la amortización de dichos Certificados de Participación en ejecución del Programa de Recompra.
 6. Aprobación del reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja que pueda generarse durante los ejercicios 2026, 2027 y 2028 hasta por un monto de US\$ 30'000,000.00 (Treinta millones y 00/100 Dólares) (o hasta por el monto equivalente a la totalidad del excedente de caja reflejado en los estados financieros no auditados de dichos ejercicios si su importe resultase menor).
 7. Autorizar al Comité Técnico para la determinación del monto exacto de los excedentes de caja a ser distribuidos en base a los Estados Financieros no auditados anuales de FIBRA Prime correspondientes a los ejercicios 2026, 2027 y 2028; según corresponda.
 8. Delegar en el Comité Técnico la facultad para realizar una o más reducciones de capital para hacer efectivo el reparto señalado en el punto 6, conforme a lo previsto en el numeral 8.1 del Acto Constitutivo, incluyendo la facultad para determinar el monto,

DIRECCIÓN

Avenida El Derby 250 – Piso 21, Santiago de Surco, Lima, Perú

TELÉFONO

(51) 611-8000

VISÍTANOS

www.grupocoril.com/st

TRABAJAMOS CONTIGO



GRUPO CORIL

SOCIEDAD TITULIZADORA

- oportunidad y demás términos y condiciones definitivos para dichas reducciones de capital.
9. Delegar en el Comité Técnico la facultad para realizar una reducción de capital para hacer efectivo los repartos en exceso del excedente de caja generado durante los ejercicios 2024 y 2025, conforme a lo previsto en el numeral 8.1 del Acto Constitutivo, incluyendo la facultad para determinar el monto, oportunidad y demás términos y condiciones definitivos para dicha reducción de capital.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

Paola Alessandra Fraguela Handal
Representante Bursátil
Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A.

DIRECCIÓN

Avenida El Derby 250 – Piso 21, Santiago de Surco, Lima, Perú

TELÉFONO

(51) 611-8000

VISÍTANOS

www.grupocoril.com/st

 **TRABAJAMOS CONTIGO**

ANEXO I
DOCUMENTO INFORMATIVO SOBRE EL PROCEDIMIENTO PARA LA CELEBRACIÓN DE LA ASAMBLEA
GENERAL ORDINARIA NO PRESENCIAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN
(FIDEICOMISARIOS) DEL “PRIMER PROGRAMA DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN
FIBRA PRIME”

El presente documento contiene el procedimiento para la celebración de la Asamblea General Ordinaria No Presencial de titulares de certificados de participación del “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime” (“FIBRA Prime”), convocada para el día 27 de marzo de 2026 a las 10:00 horas, en primera convocatoria; y para el día 31 de marzo de 2026 a las 10:00 horas, en segunda convocatoria (la “Asamblea General Ordinaria No Presencial”). Asimismo, en este documento se detalla el mecanismo para que los titulares de los certificados de participación de FIBRA Prime (los “Titulares”) puedan acceder a la Asamblea General Ordinaria No Presencial y ejercer efectivamente su derecho de participación y de voto a través de los medios tecnológicos que serán utilizados.

La Asamblea General Ordinaria No Presencial se celebrará de conformidad con lo establecido en las “Normas para las convocatorias y celebraciones de asambleas de fideicomisarios, asambleas de partícipes, comités y otros órganos colegiados de las sociedades a las que la SMV otorga autorización de funcionamiento”, aprobadas por Resolución de Superintendente No. 052-2020-SMV/02.

1. Medio que se utilizará para celebrar la Asamblea General Ordinaria No Presencial

La Asamblea General Ordinaria se celebrará de forma “No Presencial” a través de la plataforma *Microsoft Teams* (“Teams”), la que permite emplear chat, audio, imagen y video de manera simultánea. Dicha plataforma permitirá, además, el ejercicio del derecho de voto de los Titulares bien sea en forma directa o por intermedio de sus representantes.

La plataforma Teams es una solución segura y totalmente virtualizada, que funciona vía Internet. Combina las conferencias de audio y web en una sola solución. Esta plataforma opera transmitiendo sonido e imágenes, por lo que es necesario contar con una computadora o teléfono celular Smartphone con conexión a internet, con cámara y micrófono operativos, para la transmisión de sonido e imagen.

En el Anexo G del presente documento se detalla el procedimiento para descargar, instalar y utilizar la plataforma Teams, desagregando el detalle en caso se acceda desde una computadora (ver página 13) o desde un teléfono móvil, ya sea celular Android o iPhone (ver página 14).

2. Precisiones sobre el desarrollo de la Asamblea General Ordinaria No Presencial:

2.1 ¿Cómo pueden acceder los Titulares a la información relativa a los asuntos a tratar?

La información y documentación relativos a los asuntos a tratar se encuentran publicados como hecho de importancia, en la sección “Asamblea no presencial de Partícipes/Asamblea no presencial de Fideicomisarios” del Portal del Mercado de Valores de la SMV (www.smv.gob.pe) y en el enlace al Portal de la SMV publicado en nuestra página web (<https://www.grupocoril.com/st/>).

2.2 ¿Cuál es el procedimiento para el ingreso o acceso de los Titulares a la Asamblea General Ordinaria?

Luego de la publicación de la convocatoria a la Asamblea General Ordinaria No Presencial, y hasta las 10:00 horas del día 26 de marzo de 2026 para el caso de la primera convocatoria, y hasta las 10:00 horas del día 30 de marzo de 2026 para el caso de la segunda convocatoria, los Titulares o su(s) representante(s) deberán:

- Enviar un correo electrónico a factor.fiduciario@grupocoril.com, con copia a legalst@grupocoril.com, con el asunto “Dirección Electrónica”, adjuntando una Comunicación de Registro cuyo modelo sugerido aparece en el Anexo A (personas naturales) o en el Anexo B (personas jurídicas, fondos de inversión o patrimonios autónomos) según corresponda; y,

- Copia de sus documentos de identidad; y, en caso de representantes, adicionalmente deberán remitir el poder o los poderes que correspondan de quien suscriba la referida comunicación (se adjunta el formato sugerido en el Anexo B).

Seguidamente, y luego de validar esta información, Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (en adelante “Coril”) remitirá al correo electrónico a través de la dirección factor.fiduciario@grupocoril.com indicada en la mencionada comunicación, una invitación que contendrá una dirección web (*link*) mediante la cual, en la fecha y hora programada, el Titular o su representante podrá acceder y conectarse a la Asamblea General Ordinaria No Presencial. Tener en cuenta dos consideraciones:

- La invitación enviada a la dirección de correo electrónico deberá ser aceptada por los Titulares o su(s) representante(s) para que su ingreso a la Asamblea General Ordinaria No Presencial sea permitido.
- La sala estará abierta una hora antes de la hora fijada para la primera convocatoria y, de ser el caso, para la segunda convocatoria de la Asamblea General Ordinaria No Presencial para que los Titulares puedan registrarse.

2.3 Designación de representante del Titular con posterioridad al Registro

En caso de que, luego de realizado el procedimiento detallado en el punto 2.2., el Titular decida hacerse representar por un tercero en la Asamblea General Ordinaria No Presencial, deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Haberse registrado siguiendo el procedimiento indicado en el punto 2.2 precedente.
- Los Titulares deberán remitir al correo electrónico factor.fiduciario@grupocoril.com, con copia a legalst@grupocoril.com, con el asunto “**Representante**”, hasta las 10:00 horas del día 26 de marzo de 2026 para el caso de la primera convocatoria, y hasta las 10:00 horas del día 30 de marzo de 2026 para el caso de la segunda convocatoria, una carta poder simple debidamente completada y firmada. Un formato referencial de carta poder simple se incluye en el Anexo C (personas naturales) o en el Anexo D (personas jurídicas, fondos de inversión o patrimonios autónomos), según corresponda;
- Los Titulares deberán adjuntar a dicha carta poder la copia del DNI del Titular y, en caso de personas jurídicas, adicionalmente el poder de quien suscriba la referida carta poder conforme al Anexo D.
- Coril podrá requerir al representante elegido la imagen de su documento de identidad.
- En caso la delegación sea permanente, se deberá remitir la escritura pública del poder.
- Una vez remitida la comunicación antes mencionada, Coril remitirá al representante registrado, al correo electrónico señalado, el *link* de la plataforma Teams conforme a lo señalado en el numeral 2.2.
- En caso de designarse representantes, será responsabilidad de cada uno de los Titulares verificar que estos han tomado conocimiento de los alcances del presente documento, a fin de que puedan participar en la Asamblea General Ordinaria No Presencial y ejercer el voto de manera correcta.

2.4 ¿Qué deben hacer los Titulares o representantes el día de la Asamblea General Ordinaria No Presencial?

- El acceso a la Asamblea General Ordinaria No Presencial a través de la plataforma Teams estará disponible desde una hora antes de la hora fijada para la primera convocatoria y, de ser el caso, en segunda convocatoria, con el fin de acreditar la participación y verificar la identidad de los Titulares o sus representantes. Para tal efecto, el Titular o representante deberá exhibir, cuando le sea requerido, su imagen en vivo, así como su documento de identidad.

- La sola participación en la Asamblea General Ordinaria No Presencial constituye una autorización por parte del Titular o del representante a ser fotografiado y grabado, en voz, imagen y escritura (chat) a través de la plataforma Teams o por cualquier otro medio posible, con la única finalidad de verificar su identidad y dejar constancia de sus intervenciones. La negativa a pasar por este proceso de identificación invalidará la participación del Titular o representante al efecto de la celebración de la Asamblea General Ordinaria No Presencial.
- El mecanismo de registro de participación/asistencia de los Titulares o de los representantes será a través de la plataforma Teams, que grabará todo lo que se transmitirá a través de ella (imagen, sonido y el contenido del chat) durante el desarrollo de la Asamblea General Ordinaria No Presencial.
- En base a dicha grabación se obtendrá la lista de asistencia a la Asamblea General Ordinaria No Presencial, que permitirá determinar el quórum requerido para la celebración de la Asamblea General Ordinaria No Presencial a la hora indicada en el aviso de convocatoria para la realización de la Asamblea General Ordinaria No Presencial. Una vez comprobado que se cuenta con el quórum requerido, el Presidente declarará instalada la Asamblea General Ordinaria No Presencial.
- La Asamblea General Ordinaria No Presencial, incluyendo las exposiciones, intervenciones y comentarios, será grabada, de acuerdo con lo establecido en las Normas.
- En caso algún Titular o representante tenga alguna consulta, podrá realizarla de manera verbal - haciendo “click” en el botón de “levantar la mano”- o utilizando el chat de la plataforma. Quien actúe como Secretario en la Asamblea General Ordinaria No Presencial, tomará nota de las consultas que se realicen mediante el chat y las trasladará a quien corresponda para su absolución.

2.5 ¿Cómo se ejerce el derecho de voto en la Asamblea?

El derecho de voto en la Asamblea General Ordinaria No Presencial se ejerce de la siguiente manera:

- Una vez terminada la exposición de un punto de agenda, se dará paso a preguntas de los Titulares o representantes e intercambio de opiniones, luego de lo cual se procederá a emitir el voto respectivo.
- Para ello en el Chat, quien actúe como secretario en la Asamblea General Ordinaria No Presencial, escribirá: “Inicio del proceso de votación del (número) punto tratado y desarrollado de la Agenda”.
- El Titular o representante emitirá, a través del chat de la plataforma Teams, el sentido del voto de manera expresa. Asimismo, el Titular o representante podrá manifestar su voto de manera verbal, para lo cual deberá previamente hacer “click” en el botón de “levantar la mano” según lo indicado en el Anexo G. En ambos casos, el voto emitido quedará grabado como parte de la sesión en la plataforma Teams. Una vez emitido el voto por audio, el Titular o representante deberá bajar la mano y darle *mute* al micrófono.
- Culminado el proceso de votación, quien actúe como secretario en la Asamblea General Ordinaria No Presencial escribirá en el Chat: “Fin del proceso de votación del (número) punto tratado y desarrollado de la Agenda”.

2.6 Voto Anticipado

- En caso algún Titular no desee o no pueda asistir a la Asamblea General Ordinaria No Presencial, se ofrece la alternativa de emplear el voto anticipado, el cual se mantendrá en reserva hasta el fin del proceso de votación de los Titulares o representantes presentes. Para ello, el Titular deberá remitir un correo electrónico a factor.fiduciario@grupocoril.com, con copia a legalst@grupocoril.com con el asunto “**Voto Anticipado**”, adjuntando la carta debidamente completada y firmada según el formato que se adjunta como Anexo E (persona natural) o F

(persona jurídica, fondos de inversión o patrimonios autónomos), según corresponda, debidamente firmado.

- Los Titulares deberán remitir el formulario consignando la votación correspondiente junto con la copia de su DNI (personas naturales) y, en caso de personas jurídicas, adicionalmente el poder de quien suscriba el referido formulario conforme al Anexo F, hasta las 10:00 horas del día 26 de marzo de 2026 para el caso de la primera convocatoria, y hasta las 10:00 horas del día 30 de marzo de 2026 para el caso de la segunda convocatoria.
- El Titular que decida emplear el voto anticipado será considerado a efectos de determinar el quórum para la instalación de la Asamblea General Ordinaria No Presencial.
- Si por cualquier razón se reciben distintas votaciones anticipadas de un mismo Titular, se considerará únicamente la última comunicación recibida siempre que esta haya sido remitida hasta las 10:00 horas del día 26 de marzo de 2026 para el caso de la primera convocatoria, y hasta las 10:00 horas del día 30 de marzo de 2026 para el caso de la segunda convocatoria.

2.7 Medios implementados para dejar evidencia de la realización de la sesión de la Asamblea

La asistencia y participación de los Titulares de Certificados, así como el registro de los votos quedará anotado, además de la grabación de la plataforma Teams (y cualquier otro medio que permita la referida plataforma Teams), en el acta de la Asamblea General Ordinaria No Presencial.

Adicionalmente, la Asamblea General Ordinaria No Presencial será grabada y podrá contar con la presencia de un Notario Público que pueda dar fe de su instalación, desarrollo y los acuerdos adoptados.

Anexo A
Carta de Registro – Persona Natural

Lima, _____ de _____ de 2026

Señores

GRUPO CORIL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

Calle Monterosa 256, Oficina 401, Edificio Centrum, Chacarilla del Estanque

Santiago de Surco. -

Email: factor.fiduciario@grupocoril.com / legalst@grupocoril.com

Ref.: Asamblea General Ordinaria No Presencial

Por el presente documento, _____, identificado(a) con Documento Nacional de Identidad Nro. _____ o Carnet de Extranjería N° _____, en calidad de [alternativa 1: titular de certificados de participación correspondientes al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime” (el “Programa”) emitidos con cargo al “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME” / alternativa 2: representante de _____, identificado(a) con Documento Nacional de Identidad Nro. _____, titular de certificados de participación correspondientes al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime” (el “Programa”) emitidos con cargo al “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME”], solicito que toda información relacionada con las asambleas generales ordinarias no presenciales de titulares de certificados de participación (“Asamblea No Presencial”) del Programa sea comunicada a la siguiente dirección de correo electrónico:

Dirección de Correo Electrónico:

De otro lado, autorizo a que mi participación en las referidas asambleas generales no presenciales pueda ser fotografiada y grabada, en voz, imagen y escritura (Chat) a través de la plataforma *Microsoft Teams* o por cualquier otro medio posible.

La presente comunicación es de carácter permanente y cualquier modificación a la información contenida en este documento será informada hasta las 10:00 horas del día 26 de marzo de 2026 para la primera convocatoria, y hasta las 10:00 horas del día 30 de marzo de 2026 para la segunda convocatoria de la Asamblea No Presencial.

Se adjunta a la presente comunicación copia de mi documento de identidad en anverso y reverso.

Atentamente,

Firma: _____

Nombres y Apellidos:

DNI N°

Anexo B
Carta de Registro – Persona Jurídica

Lima, _____ de _____ de 2026

Señores

GRUPO CORIL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

Calle Monterosa 256, Oficina 401, Edificio Centrum, Chacarilla del Estanque

Santiago de Surco. -

Email: factor.fiduciario@grupocoril.com / legalst@grupocoril.com

Ref.: Asamblea General No Presencial

Por el presente documento, _____, identificado(a) con Registro Único de Contribuyente N° _____ y partida registral Nro. _____ Del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de _____, en calidad de titular de certificados de participación correspondientes al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime” (el “Programa”) emitidos con cargo al “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes raíces – FIBRA – PRIME”, solicitamos que toda información relacionada con las asambleas generales ordinarias no presenciales de titulares de certificados de participación (“Asamblea No Presencial”) del Programa sea comunicada a la siguiente dirección de correo electrónico:

Nombre y apellidos:

Dirección electrónica:

DOI:

De otro lado, autorizamos a que nuestra participación durante las referidas asambleas no presenciales pueda ser fotografiada y grabado, en voz, imagen y escritura (Chat) a través de la plataforma Teams o por cualquier otro medio posible.

La presente comunicación es de carácter permanente y cualquier modificación a la información contenida en este documento será informada hasta las 10:00 horas del día 26 de marzo de 2026 para la primera convocatoria, y hasta las 10:00 horas del día 30 de marzo de 2026 para la segunda convocatoria de la Asamblea No Presencial.

Se acompaña a la presente comunicación los siguientes documentos:

- Imagen Anverso y Reverso del documento de identidad de los suscriptores de la presente comunicación y de quien remite la misma vía correo electrónico, en caso corresponda¹.
- Poderes de los suscriptores.

Atentamente,

Denominación Social:
RUC No.:
Domicilio:
Representante Legal / Apoderado 1:
Doc. Identidad:

Denominación Social:
RUC No.:
Domicilio:
Representante Legal / Apoderado 2:
Doc. Identidad:

¹ Nota: En caso de que quien remita esta comunicación vía correo electrónico no sea uno de los firmantes, debe adjuntar también copia de su DNI.

Poderes inscritos en la Partida Electrónica No.:

Poderes inscritos en la Partida Electrónica No.:

Anexo C
CARTA PODER – Personas Naturales

Lima, _____ de _____ de 2026

Señores

GRUPO CORIL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

**Calle Monterosa 256, Oficina 401, Edificio Centrum, Chacarilla del Estanque
Santiago de Surco. -**

Email: factor.fiduciario@grupocoril.com / legalst@grupocoril.com

Ref.: Asamblea General Ordinaria No Presencial

De mi especial consideración:

Por el presente documento, _____, identificado(a) con Documento Nacional de Identidad (“DNI”) N° _____. En calidad de titular de certificados de participación correspondientes al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime” (el “Programa”) emitidos con cargo al “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME”, otorgo poder y designo expresamente a _____, identificado con DNI N° _____, y correo electrónico: _____ para que, en mi nombre y representación:

Participe con voz y voto en la Asamblea General Ordinaria No Presencial de Titulares de Certificados de Participación correspondientes al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime”, convocada mediante aviso publicado como hecho de importancia a través del Portal del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores y en el enlace al portal de la SMV publicado en la página web de Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. el día 19 de marzo de 2026, así como también en el diario Perú 21 el día 19 de marzo de 2026, para celebrarse, en primera convocatoria, el día 27 de marzo de 2026 a las 10:00 horas y, en segunda convocatoria, el día 31 de marzo de 2026 a las 10:00 horas (la “Asamblea”); pudiendo ejercer el derecho de voto a su criterio.

Por lo expuesto, el apoderado contará con las facultades necesarias para votar en todos los asuntos que sean tratados en la Asamblea.

Este poder no podrá ser observado, tachado o ser declarado insuficiente. Por lo expuesto, agradeceré se sirvan dar las facilidades de caso.

Acompañamos a la presente comunicación la imagen de mi documento de identidad en anverso y reverso.

Atentamente,

Firma: _____

Nombres y Apellidos:

DNI N°

ANEXO D
CARTA PODER – Personas Jurídicas

De mi especial consideración:

Por el presente documento,, identificado(a) con Registro Único de Contribuyente N° y partida registral Nro del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de, en calidad de titular de certificados de participación correspondientes al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime” (el “Programa”) emitidos con cargo al “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME”, otorgo poder y designo expresamente a, identificado con DNI N°; para que, en nuestro nombre y representación:

Participe con voz y voto en la Asamblea General Ordinaria No Presencial de Titulares de Certificados de Participación correspondientes al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime”, convocada mediante aviso publicado como hecho de importancia a través del Portal del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores y en el enlace al portal de la SMV publicado en la página web de Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. el día 19 de marzo de 2026, así como también en el diario Perú 21 el día 19 de marzo de 2026, para celebrarse, en primera convocatoria, el día 27 de marzo de 2026 a las 10:00 horas y, en segunda convocatoria, el día 31 de marzo de 2026 a las 10:00 horas (la “Asamblea”); pudiendo ejercer el derecho de voto a su criterio.

Por lo expuesto, el apoderado contará con las facultades necesarias para votar en todos los asuntos que sean tratados en la Asamblea.

Este poder no podrá ser observado, tachado o ser declarado insuficiente. Por lo expuesto, agradeceré se sirvan dar las facilidades de caso.

Se acompaña a la presente comunicación los siguientes documentos

- Imagen anverso y reverso del documento de identidad de los suscriptores de la presente comunicación.
- Poderes de los suscriptores con una vigencia no mayor a 30 días calendarios.

Atentamente,

Denominación Social:
RUC No.:
Domicilio:
Representante Legal / Apoderado 1:
Doc. Identidad:
Poderes inscritos en la Partida Electrónica No.:

Denominación Social:
RUC No.:
Domicilio:
Representante Legal / Apoderado 2:
Doc. Identidad:
Poderes inscritos en la Partida Electrónica No.:

Anexo E
CARTA VOTO ANTICIPADO – Persona Natural

Lima, _____ de _____ de 2026

Señores

GRUPO CORIL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

Calle Monterosa 256, Oficina 401, Edificio Centrum, Chacarilla del Estanque

Santiago de Surco. -

Email: factor.fiduciario@grupocoril.com / legalst@grupocoril.com

Ref.: Asamblea General Ordinaria No Presencial

De mi especial consideración:

Por el presente documento, _____, identificado(a) con Documento Nacional de Identidad (“DNI”) N° _____ en calidad de titular de certificados de participación correspondientes al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime” (el “Programa”) emitidos con cargo al “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME”, hago llegar mi voto a la Asamblea General Ordinaria No Presencial de Titulares de Certificados de Participación correspondientes al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime”, convocada mediante aviso publicado como hecho de importancia a través del Portal del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores (“SMV”) y en el enlace al portal de la SMV publicado en la página web de Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (el “Fiduciario”) el día 19 de marzo de 2026, así como también en el diario Perú 21 el día 19 de marzo de 2026, para celebrarse, en primera convocatoria, el día 27 de marzo de 2026 a las 10:00 horas y, en segunda convocatoria, el día 31 de marzo de 2026 a las 10:00 horas (la “Asamblea”):

1.- Aprobación de Estados Financieros y sus Notas Auditadas correspondientes al ejercicio 2025.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

2.- Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2025.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

3.- Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2026.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

4.- Aprobación del Programa de Recompra de hasta 300,000 Certificados de Participación de propia emisión de FIBRA Prime (equivalente al 0.74% del total de Certificados de Participación en circulación) durante el plazo de un año, a ser implementado conforme a lo dispuesto en el numeral 8.3 de la Cláusula Octava del Acto Constitutivo.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

5.- Delegar en el Comité Técnico las más amplias facultades para que determine el monto, precio, oportunidad y demás condiciones para la adquisición de Certificados de Participación de propia emisión en el marco del Programa de Recompra, así como para acordar una o más reducciones de capital en virtud de la amortización de dichos Certificados de Participación en ejecución del Programa de Recompra.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

6.- Aprobación del reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja que pueda generarse durante los ejercicios 2026, 2027 y 2028 hasta por un monto de US\$ 30'000,000.00 (Treinta millones y 00/100 Dólares) (o hasta por el monto equivalente a la totalidad del excedente de caja reflejado en los estados financieros no auditados de dichos ejercicios si su importe resultase menor).

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

7.- Autorizar al Comité Técnico para la determinación del monto exacto de los excedentes de caja a ser distribuidos en base a los Estados Financieros no auditados anuales de FIBRA Prime correspondientes a los ejercicios 2026, 2027 y 2028; según corresponda.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

8.- Delegar en el Comité Técnico la facultad para realizar una o más reducciones de capital para hacer efectivo el reparto señalado en el punto 6, conforme a lo previsto en el numeral 8.1 del Acto Constitutivo, incluyendo la facultad para determinar el monto, oportunidad y demás términos y condiciones definitivos para dichas reducciones de capital.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

9.- Delegar en el Comité Técnico la facultad para realizar una reducción de capital para hacer efectivo los repartos en exceso del excedente de caja generado durante los ejercicios 2024 y 2025, conforme a lo previsto en el numeral 8.1 del Acto Constitutivo, incluyendo la facultad para determinar el monto, oportunidad y demás términos y condiciones definitivos para dicha reducción de capital.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

En caso no se marque ninguna de las alternativas para cada punto de agenda, no se considerará la participación del titular de certificados de participación para el cómputo del quorum ni mayorías de la Asamblea.

Acompañamos a la presente comunicación la imagen de mi documento de identidad en anverso y reverso.

Atentamente,

Firma: _____

Nombres y Apellidos:

DNI Nº

ANEXO F
CARTA VOTO ANTICIPADO – Persona Jurídica

Lima, _____ de _____ de 2026

Señores

GRUPO CORIL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

Calle Monterosa 256, Oficina 401, Edificio Centrum, Chacarilla del Estanque

Santiago de Surco. -

Email: factor.fiduciario@grupocoril.com / legalst@grupocoril.com

Ref.: Asamblea General Ordinaria No Presencial

De mi especial consideración:

Por el presente documento, _____, identificado(a) con Registro Único de Contribuyente N° _____ y partida registral Nro _____ del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de _____, en calidad de titular de certificados de participación correspondientes al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime” (el “Programa”) emitidos con cargo al “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME”, hacemos llegar nuestro voto a la Asamblea General Ordinaria No Presencial de Titulares de certificados de participación correspondientes al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime”, convocada mediante aviso publicado como hecho de importancia a través del Portal del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores (“SMV”) y en el enlace al portal de la SMV publicado en la página web de Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (el “Fiduciario”) el día 19 de marzo de 2026, así como también en el diario Perú 21 el día 19 de marzo de 2026, para celebrarse, en primera convocatoria, el día 27 de marzo de 2026 a las 10:00 horas y, en segunda convocatoria, el día 31 de marzo de 2026 a las 10:00 horas (la “Asamblea”):

1.- Aprobación de Estados Financieros y sus Notas Auditadas correspondientes al ejercicio 2025.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

2.- Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2025.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

3.- Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2026.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

4.- Aprobación del Programa de Recompra de hasta 300,000 Certificados de Participación de propia emisión de FIBRA Prime (equivalente al 0.74% del total de Certificados de Participación en circulación) durante el plazo

de un año, a ser implementado conforme a lo dispuesto en el numeral 8.3 de la Cláusula Octava del Acto Constitutivo.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

5.- Delegar en el Comité Técnico las más amplias facultades para que determine el monto, precio, oportunidad y demás condiciones para la adquisición de Certificados de Participación de propia emisión en el marco del Programa de Recompra, así como para acordar una o más reducciones de capital en virtud de la amortización de dichos Certificados de Participación en ejecución del Programa de Recompra.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

6.- Aprobación del reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja que pueda generarse durante los ejercicios 2026, 2027 y 2028 hasta por un monto de US\$ 30'000,000.00 (Treinta millones y 00/100 Dólares) (o hasta por el monto equivalente a la totalidad del excedente de caja reflejado en los estados financieros no auditados de dichos ejercicios si su importe resultase menor).

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

7.- Autorizar al Comité Técnico para la determinación del monto exacto de los excedentes de caja a ser distribuidos en base a los Estados Financieros no auditados anuales de FIBRA Prime correspondientes a los ejercicios 2026, 2027 y 2028; según corresponda.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

8.- Delegar en el Comité Técnico la facultad para realizar una o más reducciones de capital para hacer efectivo el reparto señalado en el punto 6, conforme a lo previsto en el numeral 8.1 del Acto Constitutivo, incluyendo la facultad para determinar el monto, oportunidad y demás términos y condiciones definitivos para dichas reducciones de capital.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

9.- Delegar en el Comité Técnico la facultad para realizar una reducción de capital para hacer efectivo los repartos en exceso del excedente de caja generado durante los ejercicios 2024 y 2025, conforme a lo previsto en el numeral 8.1 del Acto Constitutivo, incluyendo la facultad para determinar el monto, oportunidad y demás términos y condiciones definitivos para dicha reducción de capital.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

En caso no se marque ninguna de las alternativas para cada punto de agenda, no se considerará la participación del titular de certificados de participación para el cómputo del quorum ni mayorías de la Asamblea.

Se acompaña a la presente comunicación los siguientes documentos:

- Imagen anverso y reverso de los documentos de identidad de los suscriptores de la presente comunicación.
- Poderes de los suscriptores.

Atentamente,

Denominación Social:
RUC No.:
Domicilio:
Representante Legal / Apoderado 1:
Doc. Identidad:
Poderes inscritos en la Partida Electrónica No.:

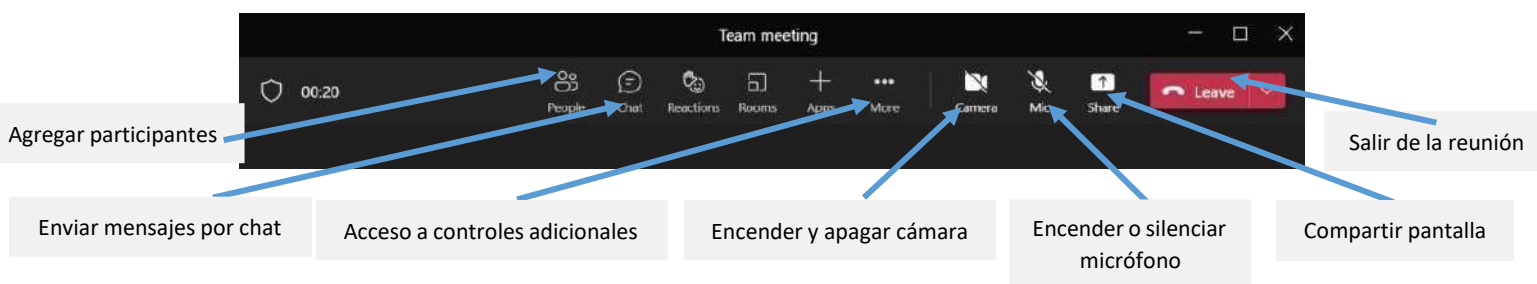
Denominación Social:
RUC No.:
Domicilio:
Representante Legal / Apoderado 2:
Doc. Identidad:
Poderes inscritos en la Partida Electrónica No.:

Anexo G

¿Cómo funciona la plataforma Teams?

El aplicativo “Microsoft Teams” permite realizar reuniones o llamadas virtuales desde computadora o teléfono móvil inteligente y/o tableta, el cual ofrece la transmisión simultánea y en tiempo real de sonido e imagen, e interacción de todos los participantes sea mediante voz o por intermedio del chat en la propia plataforma.

Una vez que el Titular o su representante acceda a la plataforma, podrá activar o desactivar su voz y/o imagen. Además, para que el Titular o su representante pueda señalar su voto, tendrá que hacer “click” en el cuadro de chat del aplicativo y acto seguido escribir el sentido de su voto, o podrá hacer “click” en “Micrófono” para manifestar su voto de forma verbal. A continuación, se adjunta una imagen que detalla las funcionalidades antes mencionadas:



¿Cómo se ingresa a la plataforma Teams?

Los Titulares que participen en la Asamblea General Ordinaria No Presencial, o en su caso, su representante, deberán disponer del equipamiento necesario con conexión a Internet, según se indica a continuación:

El Titular, su representante o apoderado, según corresponda, tendrán las siguientes modalidades de acceso a la plataforma Teams:

- Desde el explorador de internet, sin descargar el aplicativo:
 - (i) Hacer “click” al enlace que el Comité Técnico enviará por correo electrónico. Luego, hacer “click” a la frase “Haga clic aquí para unirse a la reunión”, la cual se encontrará en la invitación a ser remitida por el Comité Técnico según se detalla a continuación:

Reunión de Microsoft Teams

Únase a través de su PC o aplicación móvil

[Haga clic aquí para unirse a la reunión](#)

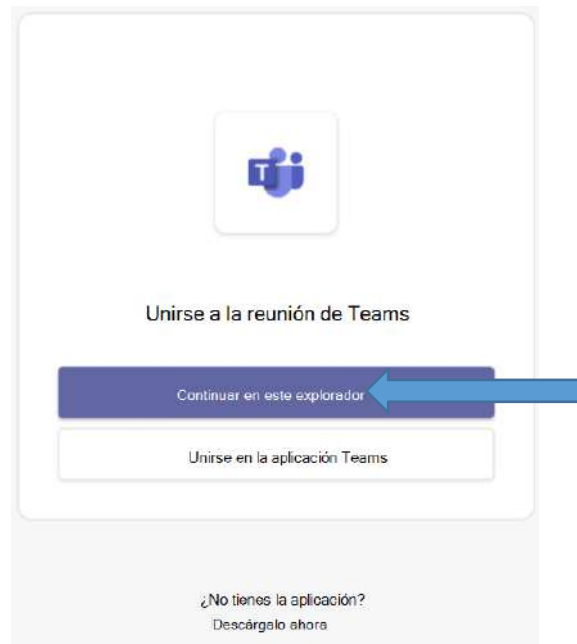
ID de la reunión:

Código de acceso:

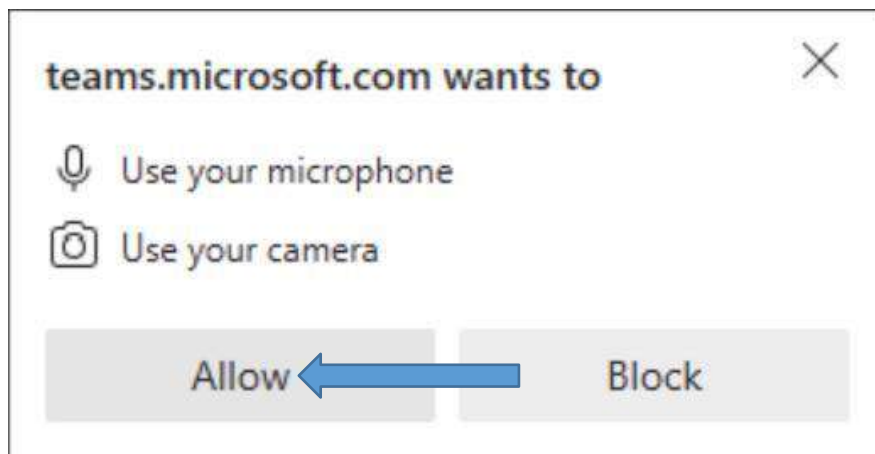
[Descargar Teams](#) | [Unirse en la web](#)

[Infórmese](#) | [Opciones de reunión](#)

- (ii) Luego de efectuar lo señalado en el punto anterior, se abrirá la siguiente ventana y para que el titular o su representante pueda ingresar al aplicativo, sin necesidad de realizar alguna descarga, deberá hacer click a la frase “Continuar en este explorador”:



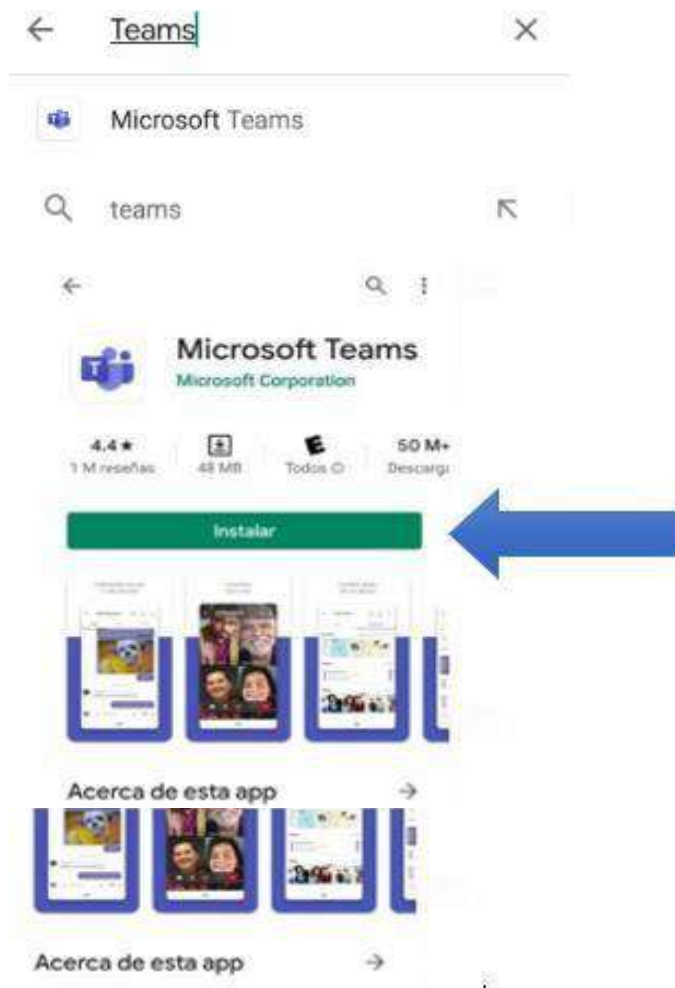
- (iii) Al unirse a la reunión, es posible que el explorador le pregunte si Teams puede usar el micrófono y la cámara. Al seleccionar “Permitir”, siempre puede desactivar el micrófono y/o el vídeo una vez que se una a la reunión.



- (iv) Cuando esté listo, seleccione “Unirse ahora”.
- (v) Si entra en la sala de espera de la reunión, espere a que alguien de la reunión lo admita.

- Descarga del aplicativo:

- La descarga de la plataforma del aplicativo “Microsoft Teams” en una computadora se realiza en la siguiente dirección: <https://www.microsoft.com/es-ww/microsoft-teams/download-app>
- Para instalar “Microsoft Teams” en un teléfono móvil inteligente o tableta, el Titular deberá ingresar a la aplicación “App Store”, en caso se trate de iPhone o a la aplicación “Play Store”, en caso se trate de Android. Posteriormente, deberá digitar “Teams” en el cuadro de búsqueda hasta encontrar la aplicación “Microsoft Teams” e iniciar la descarga e instalación.



Para mayor información sobre como ingresar a una reunión en “Microsoft Teams”, agradeceremos puedan acceder a la siguiente dirección web <https://www.youtube.com/watch?v=xaB-fQ6HyFU>.



Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2026 FIBRA Prime

SESIÓN 31.03.26





ESCENARIO BASE	Año 2025 (en US\$ Mn)	Año 2026 (en US\$ Mn)	Variación % (versus 2025)	Año 2027 (en US\$ Mn)	Variación % (versus 2026)
Alquileres	17.109	25.637	49.85%	29.105	13.53%
Gasto Operativo	-2.200	-3.138	42.64%	-3.150	0.38%
Impuestos municipales	-0.80	-1.07		-1.08	
Seguros Portafolio actual	-0.14	-0.34		-0.34	
Facility Management/Extraordinarios	-1.26	-1.72		-1.73	
NOI	14.909	22.500	50.92%	25.955	15.36%
Margen NOI	87.14%	87.76%		89.18%	
Gastos Administrativos	-3.693	-4.498	21.80%	-5.030	11.83%
Fee Adm. Empresa Administradora	-2.24	-3.30		-3.81	
Comisión Sociedad Titulizadora	-0.10	-0.11		-0.11	
Otros gastos administrativos	-1.35	-1.09		-1.11	
EBITDA	11.216	18.002	60.50%	20.925	16.24%
Margen EBITDA	65.56%	70.22%		71.90%	
G. Financiero	-4.029	-4.462	10.75%	-4.474	2.69%
Gastos de Desinversiones	-0.270	-0.153		-0.237	
Utilidad Neta Distribuible (UND)	6.916	13.387	93.57%	16.214	21.12%
Excedente de Caja	4.713	9.463		8.163	
Flujo Distribuido	11.613	22.850	96.76%	24.377	6.68%
Distribución por CP	0.551	0.566		0.603	

Incluye distribución por desinversiones estratégicas

A background image showing a close-up of two men in business suits shaking hands. The man on the left is a Black man with a beard, wearing a dark suit and tie. The man on the right is wearing a patterned suit jacket. The background is blurred, suggesting an outdoor setting.

Comité Técnico Informe Anual 2025

FIBRA Prime



INFORME DE GESTIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO

AÑO 2025

1. **Antecedentes**

De acuerdo a lo establecido en la Cláusula Décimo Segunda del Título IV de la modificación integral al Acto Constitutivo del "Patrimonio Fideicometido - D. Leg N° 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA Prime" y Contrato Marco de Emisión de fecha 6 de diciembre de 2018, y sus modificaciones (el "Acto Constitutivo"), el Comité Técnico es el órgano responsable de adoptar las decisiones de inversión, previa propuesta de Administradora Prime S.A. (la "Empresa Administradora"), sobre los recursos del Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. N° 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME (el "Patrimonio Fideicometido" o "FIBRA Prime") de conformidad con lo establecido en la Política de Inversiones contenida en el Acto Constitutivo. Asimismo, conforme a lo estipulado en la modificación del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, publicada el 02 de marzo de 2019, y el literal u de la Cláusula Quinta del Acto Constitutivo, el Comité Técnico del Patrimonio Fideicometido debe cumplir con presentar a la Asamblea General para su aprobación el Informe de Gestión Anual en base al cumplimiento de las obligaciones y facultades señaladas en el Acto Constitutivo. El presente Informe se circunscribe al periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre del año 2025.



2. Actividades en Relación con el Cumplimiento de Obligaciones y Facultades

2.1. Realización de Sesiones Presenciales y No Presenciales del Comité Técnico

En relación con lo establecido en la Cláusula Décimo Sexta del Acto Constitutivo, el Comité Técnico deberá sesionar por lo menos una (1) vez cada dos (2) meses. En cumplimiento de lo anterior, a continuación, se detallan las fechas y agenda de las sesiones presenciales y no presenciales del Comité Técnico durante el año 2025:

Sesiones	Fecha de Realización	Principales Temas y Acuerdos alcanzados según corresponda
Primera Sesión No Presencial del año 2025	17 de enero de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Solicitar a la Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación de FIBRA Prime (la "Asamblea General") que (i) apruebe las modificaciones de la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. N° 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión, de fecha 6 de diciembre de 2018 y sus modificaciones (el "Acto Constitutivo") en los términos recogidos en la Propuesta de Modificación; e (ii) instruya a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (el "Fiduciario") a (a) llevar a cabo el trámite de aprobación de las modificaciones al Acto Constitutivo en los términos recogidos en la Propuesta de Modificación ante la Superintendencia del Mercado de Valores ("SMV"); y, (b) suscribir la adenda que formalice la Propuesta de Modificación en términos sustancialmente iguales a los recogidos en dicho documento (la "Adenda") en representación del FIBRA Prime, así como todos los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para su formalización e inscripción. 2. Solicitar al Fiduciario que, en su calidad de fiduciario de FIBRA Prime, convoque a Asamblea General bajo la modalidad no presencial conforme a las normas aplicables, con la finalidad de tratar los siguientes puntos de agenda: a) Aprobación de modificaciones al Acto Constitutivo en los términos recogidos en la Propuesta de Modificación. b) Instrucción al Fiduciario para (a) llevar a cabo el trámite de aprobación de las modificaciones al Acto Constitutivo en los términos recogidos en la Propuesta de Modificación, ante la SMV; y (b) realizar aclaraciones, ajustes y precisiones a la Propuesta de Modificación a fin de subsanar las observaciones que podrían ser formuladas por la SMV. c) Instrucción al Fiduciario para que suscriba la Adenda en representación de FIBRA Prime, así como todos los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para su



		formalización e inscripción.
Segunda Sesión No Presencial del año 2025	27 de enero de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Aprobar la constitución de una hipoteca preferente y de primer rango sobre el inmueble denominado "Garcilaso", inscrito en la partida electrónica N° 07023931 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, y sobre el inmueble denominado "MaxiAhorro Huacho", inscrito en la partida electrónica N° 50146528 del Registro de Propiedad Inmueble de Huacho, de acuerdo con los términos establecidos en el Contrato de Hipoteca (conforme este término se define en el numeral 3 siguiente), según corresponda; en respaldo de las obligaciones asumidas en el marco del préstamo puente de hasta US\$ 12'500,000.00 (doce millones quinientos mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) otorgado por Scotiabank Perú S.A.A. ("SBP") a favor de FIBRA Prime (el "Préstamo Puente" y, la mencionada hipoteca, la "Nueva Hipoteca"). 2. Aprobar el levantamiento parcial y condicionado a ser otorgado por SBP en relación con la hipoteca constituida en virtud del contrato de constitución de hipoteca suscrito el 30 de octubre de 2024 por FIBRA Prime y SBP, con la intervención de Administradora Prime S.A., respecto de los inmuebles denominados "Tiendas Mass" e inscritos en las partidas electrónicas N° 11050621, P01382504, 47510538 y P01175700 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, y en las partidas electrónicas N° 70693840, 70743568 y 07007815 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao, en respaldo del Préstamo Puente, el cual será formalizado una vez cumplidas las condiciones precedentes que se establecen para tal efecto en el contrato de constitución de la Nueva Hipoteca. 3. Aprobar (i) la versión final de un contrato de hipoteca cuyo fin es formalizar la constitución de la Nueva Hipoteca (el "Contrato de Hipoteca"); y, (ii) de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Quinta la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. N° 861, Título XI -Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión, de fecha 6 de diciembre de 2018 y sus modificaciones, instruir a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (el "Fiduciario") para que, a través de sus representantes, proceda a suscribir el Contrato de Hipoteca y a intervenir en el Levantamiento Parcial, así como cualquier adenda y/o modificación a dichos documentos, y cualquier otro contrato, adenda, convenio, declaración, documento público y/o privado que fuese necesario ejecutar en relación con el Contrato de Hipoteca y el Levantamiento Parcial, o cualquier acuerdo complementario necesario en relación con el Préstamo Puente. 4. Autorizar al Fiduciario a realizar todos y cualquier acto



		y negociar, suscribir, ratificar, modificar, renovar, terminar, otorgar y ejecutar cualquier acto o documento que sea requerido por cualquier autoridad pública o privada competente, para asegurar el ejercicio de las facultades aquí otorgadas, incluyendo, sin limitación alguna, todos aquellos actos necesarios para: (i) obtener certificaciones notariales, así como otorgar cualquier otro instrumento público; e (ii) inscribir el Contrato de Hipoteca y el Levantamiento Parcial en los Registros Públicos, así como cualquier otro registro público y/o privado que resulte aplicable. 5. Aprobar todos los términos, condiciones y cada una de las obligaciones asumidas por FIBRA Prime en el Contrato de Hipoteca y en el Levantamiento Parcial, según corresponda, y en cualquier otro documento, público y/o privado, que sea necesario suscribir con SBP y/o cualquier tercero para concretar el Préstamo Puente y/o perfeccionar el Contrato de Hipoteca.
Tercera Sesión No Presencial del año 2025	17 de febrero de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Aprobar los estados financieros intermedios no auditados al 31 de diciembre de 2025 del FIBRA Prime, de conformidad con lo establecido en la Primera Modificación Integral al Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. No. 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión de fecha 6 de diciembre de 2018, y sus modificatorias (el "Acto Constitutivo"). 2. El informe trimestral del Comité Técnico a que se refiere el literal g) del artículo 75 del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado mediante Resolución CONASEV No. 001-97-EF/94.10 (el "Reglamento"), correspondiente al cuarto trimestre del 2024, el cual se adjunta y forma parte del informe trimestral de resultados a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento, el mismo que ha sido aprobado en la misma sesión.
Cuarta Sesión No Presencial del año 2025	18 de febrero de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Realizar un pago a cuenta de las Distribuciones (conforme este término es definido en la Primera Modificación Integral al Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. No. 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión de fecha 6 de diciembre de 2018, y sus modificaciones) a favor de los titulares de certificados de participación (los "Titulares"), correspondientes al cierre del cuarto trimestre del ejercicio 2024, y de los saldos no distribuidos de los trimestres anteriores del mismo ejercicio 2024, por un monto ascendente a US\$ 1'772,685.00 (Un millón setecientos setenta y dos mil seiscientos ochenta y cinco y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), equivalente al cien por ciento (100%) de la



		utilidad neta distribuible de FIBRA Prime al cierre del cuarto trimestre del ejercicio 2024 y de los saldos no distribuidos de los trimestres anteriores del mismo ejercicio (según los estados financieros intermedios no auditados de FIBRA Prime aprobados por el Comité Técnico el 17 de febrero de 2025), a favor de los titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime. Dicho pago quedó sujeto a lo siguiente: • Fecha de Registro: 07 de marzo de 2025 • Importe a pagar: US\$ 1'772,685.00 • Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.09614746272. • Base de Distribución: 18'437,148 certificados de participación • Fecha de entrega: 28 de marzo de 2025 2. Aprobar la distribución del excedente de caja acumulado al cierre de los ejercicios 2023 y 2024, sobre la base de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2023 y de los estados financieros no auditados al 31 de diciembre de 2024, por un monto total ascendente a US\$ 1'122,347.00 a favor de los Titulares. Asimismo, los miembros del Comité Técnico establecieron que dicho pago a cuenta quedará sujeto a lo siguiente: • Fecha de Registro: 07 de marzo de 2025 • Importe a pagar: US\$ 1'122,347.00 • Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.06087422. • Base de Distribución: 18'437,148 certificados de participación • Fecha de entrega: 28 de marzo de 2025
Quinta Sesión No Presencial del año 2024	18 de marzo de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Aprobar la venta del inmueble identificado registralmente como "C.C. Starplaza Tacna Ubic. Rur. Valle de Tacna Área Ha. 04072 Sector Pago Ayca Tacna", ubicado en el distrito, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la Partida Registral No. 11144163 del Registro de Propiedad Inmueble de Tacna, e identificado municipalmente como Cercado, Av. Jorge Basadre Grohmann Sur 001296-1296 (el "Inmueble"), por parte del FIBRA Prime a favor de la sociedad conyugal conformada por Manuel Abusada Dahoud, identificado con DNI No. 10137814 y la señora Paola Angélica Simon Samaan, identificada con DNI No. 09678648 (los "Adquirentes") por el valor de USD 2'597,275.00 (Dos millones quinientos noventa y siete mil doscientos setenta y cinco y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) (la "Compraventa"). 2. Destinar los fondos obtenidos por el FIBRA Prime producto de la Compraventa y la desinversión en el Inmueble a cualquiera de los usos permitidos según el literal i. de la Cláusula Décimo Quinta de la Primera



		Modificación Integral del Acto Constitutivo del Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. N° 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME y Contrato Marco de Emisión, de fecha 6 de diciembre de 2018, y sus modificaciones (el "Acto Constitutivo"), de acuerdo con lo que sea oportunamente acordado por el Comité Técnico, lo cual será informado como hecho de importancia al mercado. - Dejar constancia que la transferencia del Inmueble ocurrirá en la fecha de firma de la escritura pública que genere el contrato de compraventa del Inmueble (el "Contrato de Compraventa"). - Autorizar e instruir a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., en su condición de Fiduciario, para que, en representación del FIBRA Prime, (a) suscriba el Contrato de Compraventa con los Adquirentes, así como todo acto necesario y/o conveniente al efecto, incluyendo la escritura pública que se genere por dicho contrato, y cualquier documento, solicitud, o aclaración, o ante los Registros Públicos, dejándose constancia de que la versión final del mismo fue aprobada en la misma sesión conforme se indica en el punto 5. siguiente; y, (b) suscriba cualquier otro documento público o privado necesario para llevar a cabo la venta del Inmueble, incluyendo, pero no limitado a, cualquier solicitud o aclaración, o ante los Registros Públicos. - Conforme a lo establecido en el literal o) de la Cláusula Décimo Quinta del Acto Constitutivo, aprobar la versión final del documento referido en el literal (a) del numeral 4. precedente que fue compartido con los miembros del Comité Técnico. - Dejar constancia de que, respecto del Inmueble, ha transcurrido el periodo mínimo de inversión en bienes inmuebles establecido en el artículo 71 del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado por Resolución CONASEV No. 001-1997-EF/94.10, según el cual los bienes inmuebles adquiridos para su arrendamiento o cualquier otra forma onerosa de cesión en uso pueden ser transferidos únicamente después de transcurridos cuatro (4) años contados a partir de la fecha en que estos fueron adquiridos por el FIBRA Prime.
Sexta Sesión No Presencial del año 2025	19 de marzo de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: - Solicitar al Fiduciario que, en su calidad de fiduciario de FIBRA Prime, convoque a Asamblea General bajo la modalidad no presencial conforme a las normas aplicables, con la finalidad de tratar los siguientes puntos de agenda: - Aprobación de Estados Financieros y sus Notas Auditadas correspondientes al ejercicio 2024. - Aprobación del Informe Anual del Comité



		Técnico correspondiente al ejercicio 2024. c) Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2025.
Primera Sesión Presencial del año 2024	19 de marzo de 2025	Se revisaron y desarrollaron los siguientes puntos en agenda: 1. Revisión de avance en Objetivos Estratégicos 2025 2. Revisión del Pipeline de Desinversiones 2025. 3. Actualización del estado de ejecución del Programa de Recompra.
Sétima Sesión No Presencial del año 2025	30 de abril de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Aprobar los estados financieros intermedios no auditados al 31 de marzo de 2025 del FIBRA Prime, de conformidad con lo establecido en la Primera Modificación Integral al Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. No. 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión de fecha 6 de diciembre de 2018, y sus modificatorias (el "Acto Constitutivo"). 2. El informe trimestral del Comité Técnico a que se refiere el literal g) del artículo 75 del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado mediante Resolución CONASEV No. 001-97-EF/94.10 (el "Reglamento"), correspondiente al cuarto trimestre del 2024, el cual se adjunta y forma parte del informe trimestral de resultados a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento, el mismo que ha sido aprobado en la misma sesión.
Octava Sesión No Presencial del año 2025	02 de mayo de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Realizar un pago a cuenta de las Distribuciones (conforme este término es definido en la Primera Modificación Integral al Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. No. 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión de fecha 6 de diciembre de 2018, y sus modificaciones) a favor de los titulares de certificados de participación (los "Titulares"), correspondientes al cierre del primer trimestre del ejercicio 2025, por un monto ascendente a US\$ 1'516,438.00 (Un millón quinientos dieciséis mil cuatrocientos treinta y ocho y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), equivalente al noventa por ciento (90%) de la utilidad neta distribible de FIBRA Prime al cierre del primer trimestre del ejercicio 2025 a favor de los titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime. Dicho pago quedó sujeto a lo siguiente: • Fecha de Registro: 21 de mayo de 2025 • Importe a pagar: US\$ 1'516,438.00 • Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.08224905501.



		• Base de Distribución: 18'437,148 certificados de participación • Fecha de entrega: 10 de junio de 2025 2. Aprobar la distribución del excedente de caja correspondiente a parte del producto de la venta de inmueble inscrito en la Partida Electrónica No. 11144163 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tacna por el precio de US\$ 2'597,275.00 (Dos millones quinientos noventa y siete mil doscientos setenta y cinco y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) (la "Operación de Desinversión"), por un monto total ascendente a US\$ 1'100,000.00 (Un millón cien mil y 00/100 Dólares los Estados Unidos de América) a favor de los Titulares. Asimismo, los miembros del Comité Técnico establecieron que dicho pago a cuenta quedará sujeto a lo siguiente: • Fecha de Registro: 21 de mayo de 2025 • Importe a pagar: US\$ 1'100,000.00 • Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.05966215599. • Base de Distribución: 18'437,148 certificados de participación • Fecha de entrega: 10 de junio de 2025
Novena Sesión No Presencial del año 2025	28 de mayo de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Dejar en suspenso: (i) el trámite de aprobación del conjunto de modificaciones a la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. N° 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión, de fecha 6 de diciembre de 2018 y sus modificaciones (el "Acto Constitutivo") aprobado mediante Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime celebrada el 31 de enero de 2025 (las Modificaciones 2025-1") y (ii) la consiguiente inscripción de la Primera Actualización del Tercer Prospecto Marco del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME (el "Programa"), la cual incluiría la adenda que recoge las Modificaciones 2025-1 (la "Primera Actualización"), en el Registro Público del Mercado de Valores (el "RPMV"); hasta que la Asamblea General se pronuncie sobre las Modificaciones 2025-2 (según este término se define a continuación). Ello con el fin de que, en caso de que la Asamblea General apruebe dichas Modificaciones 2025-2, se solicite la aprobación de ambos grupos de modificaciones bajo un procedimiento de aprobación único ante la Superintendencia del Mercado de Valores (la "SMV") y se agrupen dichas modificaciones en el nuevo Cuarto Prospecto Marco del Programa (el "Cuarto Prospecto Marco"), cuya inscripción en el RPMV será solicitada en el mismo procedimiento. Asimismo, se instruyó a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (el "Fiduciario") que proceda en ese sentido.



2. Dejar constancia de que, en la eventualidad de que la Asamblea General no apruebe las Modificaciones 2025-2, el Fiduciario iniciaría el trámite de aprobación de las Modificaciones 2025-1 de forma independiente ante la SMV, en cuyo caso correspondería solicitar la inscripción de la Primera Actualización (y no la del Cuarto Prospecto Marco).
3. Aprobar las modificaciones al Acto Constitutivo en los términos recogidos en el proyecto de adenda que se incluyó como Anexo 1 de la comunicación publicada (la "Octava Adenda"), cuyo objetivo es incorporar los términos, condiciones y características generales de la emisión en serie de bonos titulizados (los "Bonos"), a través de la aprobación del "Primer Programa de Bonos Titulizados de FIBRA PRIME" hasta por un monto máximo en circulación de US\$150'000,000.00 (ciento cincuenta millones y 00/100 Dólares) o su equivalente en Soles (el "Programa de Bonos"), a ser emitidos con cargo al patrimonio fideicometido FIBRA Prime y el cual servirá de respaldo de los Bonos a ser colocados por oferta pública y/o por oferta privada; de conformidad con lo establecido en la Primera Cláusula Adicional del Acto Constitutivo incorporada en virtud de la mencionada Octava Adenda (las "Modificaciones 2025-2"), la cual incluye además las Modificaciones 2025-1 según serían, en determinados casos, modificadas a su vez por las Modificaciones 2025-2, a efectos de someter a consideración de la Asamblea General su aprobación.

Se dejó constancia de que, en virtud de las Modificaciones 2025-2, entre otros aspectos, se dejó sin efecto la modificación del primer párrafo de la Cláusula Vigésimo Quinta del Acto Constitutivo aprobada como parte de las Modificaciones 2025-1, que pretendía incorporar la posibilidad de que FIBRA Prime reciba préstamos de fondos de inversión.

4. Solicitar al Fiduciario que -una vez que se hayan obtenido satisfactoriamente las dispensas o consentimientos de los acreedores de FIBRA Prime bajo los contratos de financiamiento que mantiene vigentes para implementar determinados cambios a ser incorporados al Acto Constitutivo por las Modificaciones 2025-2 (las "Dispensas"), y lo instruya Administradora Prime S.A. (la "Administradora")- en su condición de Fiduciario de FIBRA Prime, convoque a Asamblea General bajo la modalidad no presencial conforme a las normas aplicables, con la finalidad de tratar los siguientes puntos de agenda:

(i) Aprobación de las Modificaciones 2025-2 en los términos recogidos en la Octava Adenda, que deberá ser incluida como anexo del aviso de convocatoria; la cual incluye las Modificaciones 2025-1 aprobadas por la Asamblea General del 31 de enero de 2025 según serían, en determinados casos, modificadas a su vez por las Modificaciones 2025-2; así como delegar en el Comité Técnico la determinación de todos los demás términos, condiciones y las características de cada una de las emisiones y/o series de los Bonos que se efectúen en el marco del Programa de Bonos.



		(ii) Instrucción al Fiduciario para (a) suscribir la Octava Adenda en representación del FIBRA Prime, así como todos los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para su formalización e inscripción; (b) llevar a cabo el trámite de aprobación de las Modificaciones 2025-1 y Modificaciones 2025-2 en los términos recogidos en la Octava Adenda y de la inscripción del Cuarto Prospecto Marco del Programa en el RPMV por variación fundamental, ante la SMV; y (c) realizar aclaraciones, ajustes y precisiones a la Octava Adenda a fin de subsanar las observaciones que podrían ser formuladas por la SMV. Al respecto, los miembros del Comité Técnico dejaron constancia de que el Fiduciario gozaba de discrecionalidad para determinar las fechas de convocatoria a la Asamblea General conforme a lo instruido en este punto, una vez que se hayan obtenido satisfactoriamente las Dispensas y lo instruya la Administradora.
Décima Sesión No Presencial del año 2025	01 de julio de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: Autorizar al Fiduciario con suscribir en representación del FIBRA Prime un contrato de arrendamiento con la Administradora, por el Cuarto Piso (con un área techada de 309.82 m²) que forma parte del inmueble denominado "Edificio Schreiber", ubicado en Calle Germán Schreiber Num. 219-215 y Calle Micaela Bastidas Num. 120, Urbanización Santa Ana, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, cuyas medidas y linderos corren inscritos en la Partida Electrónica N° 41247398 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, para que la Administradora lo subarriende y/o arriende como oficina administrativa, según convenga, en todo o en parte, al Organismo Técnico de la Administración de los Servicios de Saneamiento - OTASS, en caso se le adjudique la buena pro de un proceso de contratación del servicio de alquiler del local y/o inmueble.
Décimo Primera Sesión No Presencial del año 2025	05 de agosto de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Realizar un pago a cuenta de las Distribuciones (conforme este término es definido en la Primera Modificación Integral al Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. No. 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión de fecha 6 de diciembre de 2018, y sus modificaciones) a favor de los titulares de certificados de participación (los "Titulares"), correspondientes al cierre del segundo trimestre del ejercicio 2025, por un monto ascendente a US\$ 1,523,089.00 (Un millón quinientos veintitrés mil ochenta y nueve y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), equivalente al noventa por ciento (90%) de la utilidad neta distribuible de FIBRA Prime al cierre del segundo trimestre del ejercicio 2025 a favor de los titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime. Dicho pago quedó sujeto a lo siguiente:



		• Fecha de Registro: 25 de agosto de 2025 • Importe a pagar: US\$ 1'523,089.00 • Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.08260979410 • Base de Distribución: 18'437,148 certificados de participación • Fecha de entrega: 09 de Septiembre de 2025 2. Aprobar la distribución del excedente de caja correspondiente a parte del producto de la venta de inmueble inscrito en la Partida Electrónica No. 11144163 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tacna por el precio de US\$ 2'597,275.00 (Dos millones quinientos noventa y siete mil doscientos setenta y cinco y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) (la "Operación de Desinversión"), por un monto total ascendente a US\$ 1,028,000.00 (Un millón veintiocho mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) a favor de los Titulares. Asimismo, los miembros del Comité Técnico establecieron que dicho pago a cuenta quedará sujeto a lo siguiente: • Fecha de Registro: 25 de agosto de 2025 • Importe a pagar: US\$ 1'028,000.00 • Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.05575699669 • Base de Distribución: 18'437,148 certificados de participación • Fecha de entrega: 09 de Septiembre de 2025
Segunda Sesión Presencial del año 2025	13 de agosto de 2025	Se revisaron y desarrollaron los siguientes puntos en agenda: 1. Revisión de avance en la realización de hitos de gestión estratégica 2025. 2. Revisión del Pipeline de Inversiones 2025 3. Revisión del Pipeline de Desinversiones 2025. 4. Informe de Gestión de Activos
Décimo Segunda Sesión No Presencial del año 2025	25 de agosto de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Reanudar el trámite de aprobación del conjunto de modificaciones a la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. N° 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión, de fecha 6 de diciembre de 2018 y sus modificaciones (el "Acto Constitutivo") aprobado mediante Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime celebrada el 31 de enero de 2025 (las Modificaciones 2025-1") y la consiguiente inscripción de la Primera Actualización del Tercer Prospecto Marco del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME -la cual incluiría la adenda que recoge las Modificaciones 2025-1- en el Registro Público del Mercado de Valores, la cual no incluirá a las modificaciones al Acto Constitutivo aprobadas por el Comité Técnico el 28



		de mayo de 2025, relativas a la incorporación de los términos, condiciones y características generales de un programa de emisión de bonos titulizados denominado "Primer Programa de Bonos Titulizados de FIBRA PRIME" hasta por un monto máximo en circulación de US\$150'000,000.00 (ciento cincuenta millones y 00/100 Dólares) o su equivalente en Soles, las mismas que todavía no han sido sometidas a consideración de la Asamblea General. 2. Instruir a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., en su calidad de fiduciario de FIBRA Prime, para que dé inicio al trámite de aprobación señalado en el numeral 1. anterior de conformidad con el mandato instruido a este por la Asamblea General celebrada el 31 de enero 2025.
Décimo Tercera Sesión No Presencial del año 2025	04 de setiembre de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Aprobar modificar el contrato de préstamo a mediano plazo suscrito por FIBRA Prime y Scotiabank Perú S.A.A. ("SBP") y Banco BBVA Perú ("BBVA" y, conjuntamente con SBP, los "Bancos"), en virtud del cual FIBRA Prime recibió un financiamiento bajo la modalidad "Club Deal" otorgado por los Bancos hasta por el monto de US\$ 39'300,000.00 (treinta y nueve millones trescientos mil y 00/100 Dólares) (el "Contrato de Préstamo Club Deal"), para efectos de extender el plazo para la amortización de dicho financiamiento por seis (6) meses adicionales, es decir hasta el 04 de marzo de 2026, en los términos previstos en la tercera adenda al Club Deal (la "Tercera Adenda al Club Deal"), así como la celebración de la Tercera Adenda al Club Deal. 2. Aprobar la versión final de la Tercera Adenda al Club Deal. 3. Aprobar modificar el contrato de crédito de corto plazo suscrito por FIBRA Prime y SBP en virtud del cual FIBRA Prime recibió un préstamo puente de hasta US\$ 12'500,000.00 (doce millones quinientos mil y 00/100 Dólares) otorgado por SBP (el "Contrato de Préstamo Puente"), con la finalidad de extender el vencimiento del plazo para la amortización de dicho financiamiento por seis (6) meses adicionales, es decir hasta el 04 de marzo de 2026; en los términos previstos en la primera adenda al Contrato de Préstamo Puente (la "Primera Adenda Préstamo Puente"), así como la celebración de la Primera Adenda al Préstamo Puente. 4. Aprobar la versión final de la Primera Adenda al Préstamo Puente. 5. Instruir a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (el "Fiduciario") para que, a través de sus representantes, y en nombre y representación del FIBRA Prime, proceda a: • Suscribir la Tercera Adenda al Club Deal y la Primera Adenda al Préstamo Puente.



		- Suscribir cualquier solicitud en general (incluyendo, sin limitarse a, solicitud de desembolso y solicitudes de emisión de cheques o títulos valores en general), cartas de instrucción, declaraciones, solicitudes de levantamiento y cancelación, y cualquier otra comunicación necesaria en el marco de la celebración de la Tercera Adenda al Club Deal y de la Primera Adenda al Préstamo Puente. - Suscribir cualquier otro contrato, adenda, convenio, declaración, documento público y/o privado, que fuese necesario ejecutar en relación con los documentos indicados en los literales precedentes, o cualquier acuerdo complementario necesario en relación con la Tercera Adenda al Club Deal y la Primera Adenda al Préstamo Puente. - Realizar todos y cualquier acto, y negociar, suscribir, ratificar, modificar, renovar, terminar, otorgar y ejecutar cualquier acto o documento que sea requerido por cualquier autoridad, pública y/o privada, competente para asegurar el ejercicio de las facultades aquí otorgadas, incluyendo, sin limitación alguna, todos aquellos actos necesarios para obtener certificaciones notariales, así como otorgar cualquier otro instrumento público. 6. Aprobar todos los términos, condiciones y cada una de las obligaciones asumidas por FIBRA Prime en la Tercera Adenda al Club Deal y en la Primera Adenda al Préstamo Puente y en cualquier otro documento público y/o privado, que sea necesario suscribir para concretar la celebración de la Tercera Adenda al Club Deal y de la Primera Adenda al Préstamo Puente.
Décimo Cuarta Sesión No Presencial del año 2025	29 de setiembre de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Aprobar Aprobar la venta de los siguientes inmuebles: - Inmueble ubicado en Avenida Victor Sarria Arzubiaga N° 1210-1212-1214-1216, Urbanización Elio, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, que consta inscrito en la Partida Electrónica N° 47510538 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (el "Inmueble Sarria"), por el valor de US\$ 382,000.00 (Trescientos ochenta y dos mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) (la "Compraventa Sarria"). - Inmueble ubicado en Av. Andrés Avelino Cáceres N° 479, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, que consta inscrito en la Partida Electrónica N°11050621 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (el "Inmueble Cáceres"), por el valor de US\$ 570,000.00 (Quinientos setenta mil y 00/100



		Dólares de los Estados Unidos de América) (la "Compraventa Cáceres"). • Inmueble ubicado en Av. Lima N° 4199, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, que consta inscrito en la Partida Electrónica N° P01382504 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (el "Inmueble SMP", y conjuntamente con el Inmueble Sarria y el Inmueble Cáceres, los "Inmuebles"), por el valor de US\$ 355,000.00 (Trescientos cincuenta y cinco mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) (la "Compraventa SMP", y conjuntamente con la Compraventa Sarria y la Compraventa Cáceres, las "Compraventas").
		2. Destinar los fondos obtenidos por el FIBRA Prime producto de las Compraventas y la desinversión en los Inmuebles a cualquiera de los usos permitidos según el literal i. de la Cláusula Décimo Quinta de la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo del Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. N° 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME y Contrato Marco de Emisión, de fecha 6 de diciembre de 2018, y sus modificaciones (el "Acto Constitutivo"), de acuerdo con lo que sea oportunamente acordado por el Comité Técnico, lo cual será informado como hecho de importancia al mercado. 3. Dejar constancia que la transferencia de los Inmuebles ocurrirá en la fecha de firma de las escrituras públicas que generen los contratos de compraventa de los Inmuebles respectivos (los "Contratos de Compraventa"). 4. Autorizar e instruir a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (el "Fiduciario") para que, a través de sus representantes, y en nombre y representación del FIBRA Prime, (a) suscriba los Contratos de Compraventa, según corresponda, así como todo acto necesario y/o conveniente al efecto, incluyendo la escritura pública que se genere por dichos contratos, y cualquier documento, solicitud, o aclaración, o ante los Registros Públicos, dejándose constancia de que las versiones finales de los mismo son aprobadas en la misma sesión conforme se indica en el punto 5. siguiente; y, (b) suscriba cualquier otro documento público o privado necesario para llevar a cabo la venta de los Inmuebles, incluyendo, pero no limitado a, cualquier solicitud o aclaración, o ante los Registros Públicos. 5. Conforme a lo establecido en el literal o) de la Cláusula Décimo Quinta del Acto Constitutivo, aprobar las versiones finales de los documentos referidos en el literal (a) del numeral 4. precedente que fueron compartido con los miembros del Comité Técnico. 6. Dejar constancia de que, respecto de los Inmuebles, ha transcurrido el periodo mínimo de inversión en



		bienes inmuebles establecido en el artículo 71 del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado por Resolución CONASEV No. 001-1997-EF/94.10, según el cual los bienes inmuebles adquiridos para su arrendamiento o cualquier otra forma onerosa de cesión en uso pueden ser transferidos únicamente después de transcurridos cuatro (4) años contados a partir de la fecha en que estos fueron adquiridos por el FIBRA Prime.
Décima Quinta Sesión No Presencial del año 2025	09 de octubre de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Solicitar a la Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación de FIBRA Prime que (i) dispense al señor Alfredo Eduardo Thorne Vetter del impedimento para ejercer el cargo de miembro del Comité Técnico establecido en el segundo párrafo de la Cláusula Décimo Novena de la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. N° 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión, de fecha 6 de diciembre de 2018 y sus modificaciones (el "Acto Constitutivo"); y, consiguientemente, (ii) ratifique su designación como miembro del Comité Técnico. 2. Solicitar al Fiduciario que, en su calidad de fiduciario de FIBRA Prime, convoque a Asamblea General bajo la modalidad no presencial conforme a las normas aplicables, con la finalidad de tratar el siguiente punto de agenda: (i) Aprobar dispensar al señor Alfredo Eduardo Thorne Vetter del impedimento para ejercer el cargo de miembro del Comité Técnico establecido en el segundo párrafo de la Cláusula Décimo Novena del Acto Constitutivo y, consiguientemente, ratificar su designación como miembro del Comité Técnico.
Décimo Sexta Sesión No Presencial del año 2025	27 de octubre de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Aprobar una nueva colocación y emisión de Certificados de Participación hasta por un importe ascendente a US\$ 200'000,000.00 (doscientos millones y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América - "Dólares") (la "Quinta Colocación"), la cual se efectuará mediante la implementación de un proceso de suscripción preferente de Certificados de Participación en favor de los titulares de los Certificados de Participación actualmente en circulación que tengan derecho a participar del mismo y, posteriormente la formulación de una oferta pública dirigida al público en general por los Certificados de Participación que no sean suscritos en las rondas de suscripción preferente (la "Oferta Pública"). Luego de dicha colocación, y considerando que el valor nominal de los Certificados de Participación del FIBRA Prime es actualmente de US\$ 9.723173413



		cada uno, el capital del FIBRA Prime aumentaría de US\$ 179'267,587.25 (Ciento setenta y nueve millones doscientos sesenta y siete mil quinientos ochenta y siete y 25/100 Dólares) a una suma máxima de US\$ 517'464,916.59 (Quinientos diecisiete millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil novecientos dieciséis y 59/100 Dólares). 2. En el marco de la Quinta Colocación, aprobar la creación y emisión de hasta un total de 34'782,608 (Treinta y cuatro millones setecientos ochenta y dos mil seiscientos ocho) nuevos Certificados de Participación, los cuales formarán parte de la misma clase y contarán con los mismos derechos y obligaciones que aquellos Certificados de Participación actualmente en circulación. Asimismo, el precio de colocación de cada uno de dichos nuevos Certificados de Participación será de US\$ 5.75 (Cinco y 75/100 Dólares); es decir, un precio de suscripción por debajo del valor nominal de los Certificados de Participación en circulación. Los fondos obtenidos por la Quinta Colocación serán utilizados para los fines señalados en el acápite "Destino de los fondos" del punto 3 siguiente. 3. Como consecuencia de la Quinta Colocación, y conforme a los artículos 105° y 208° del Texto Único de la Ley del Mercado de Valores (aprobado por Decreto Supremo No. 020-2023-EF), aprobar la convocatoria e implementación del proceso de suscripción preferente de Certificados de Participación, el mismo que tendrá las siguientes condiciones y características: • Monto Máximo de la Quinta Colocación: Hasta por la suma de US\$ 200'000,000.00 (Doscientos millones y 00/100 Dólares). • Precio de Colocación: Es US\$ 5.75 (Cinco y 75/100 Dólares) para cada uno de los Certificados de Participación. • Número de Certificados de Participación con derecho a participar en la suscripción: Hasta un máximo de 18'433,693 (Dieciocho millones cuatrocientos treinta y tres mil seiscientos noventa y tres) Certificados de Participación. • Ratio de Suscripción de Certificados de Participación: Será de 188.690394269% (es decir, por cada Certificado de Participación, los titulares de los Certificados de Participación actualmente en circulación tendrán derecho a suscribir, preferentemente, 1.88690394269 Certificados de Participación bajo la Quinta Colocación, por cada Certificado de Participación de su titularidad). • Redondeo: Si, al aplicar el Ratio de Suscripción de Certificados de Participación, a un titular del derecho de suscripción preferente que ejerció dicho derecho le correspondiera recibir un número no entero de Certificados de Participación, dicho número será redondeado al número entero
--	--	---



		inmediatamente inferior. Los Certificados de Participación no asignados (en razón del mencionado redondeo) podrán ser suscritos en la eventual colocación mediante Oferta Pública que se dirigirá al público en general, en la que se considerará el cien por ciento (100%) de los Certificados de Participación creados, pero no suscritos en la primera rueda de suscripción preferente. • Certificados de Suscripción Preferente: Tendrán derecho a participar en el proceso de suscripción preferente de la Quinta Colocación todos los titulares de Certificados de Participación a prorrata de su participación en el FIBRA Prime. El derecho de cada titular a suscribir preferentemente Certificados de Participación bajo la Quinta Colocación será incorporado y representado en certificados de suscripción preferente ("CSP") que estarán representados mediante anotaciones en cuenta a favor de los titulares de Certificados de Participación en CAVALI S.A. ICLV ("CAVALI") en la Fecha de Registro. • Fecha de Corte, Registro y Entrega de los Certificados de Suscripción Preferente: La fecha de entrega de los CSP será el día 17 de noviembre de 2025 (Fecha de Entrega); es decir, a partir de ese día éstos se encontrarán a disposición de los titulares y se entregarán mediante su anotación en cuenta en CAVALI a nombre de los titulares que correspondan. A efectos de la emisión y entrega de los CSP, la Fecha de Registro será el 14 de noviembre de 2025. La Fecha de Corte será el 12 de noviembre de 2025. • Plazo y forma de negociación de CSP: El plazo de negociación de los CSP se iniciará el 18 de noviembre de 2025 y culminará el 10 de diciembre de 2025. Los CSP representados mediante anotaciones en cuenta podrán ser negociados libremente en la Rueda de Bolsa de la Bolsa de Valores de Lima o fuera de ella, con observancia de las normas que regulan la transferencia de valores mobiliarios. • Pago del precio de colocación: El pago de la totalidad del precio de colocación de cada Certificado de Participación se efectuará dentro del plazo de la rueda de suscripción preferente respectiva, en la siguiente cuenta bancaria: - Titular: PATR FIDEICOMISO FIBRA PRIME - RUC No.: 20603551851 - Banco: Banco Scotiabank Perú - Moneda: Dólares - No. De Cta.: 000-5241145. El pago se acreditará con el comprobante del depósito correspondiente. • Agente de Bolsa: Scotia Sociedad Agente de Bolsa S.A. ("Scotia SAB"). • Única rueda de suscripción preferente: Se iniciará el 4 de diciembre de 2025 a las 9:00 horas y concluirá el 12 de diciembre de 2025 a las 16:00 horas. El procedimiento para el
--	--	---



		ejercicio del derecho de suscripción preferente durante la rueda de suscripción preferente será el siguiente: - Los titulares de CSP que deseen participar en la suscripción deberán: (i) comunicar por escrito a Scotia SAB su intención de ejercer total o parcialmente su derecho a suscribir Certificados de Participación de esta Quinta Colocación a través de su Sociedad Agente de Bolsa, firmando para ello el formato (la "Solicitud de Suscripción") que será puesto a disposición mediante el Hecho de Importancia respectivo; y, (ii) pagar el 100% del precio de colocación de los Certificados de Participación que suscriban mediante el depósito en la cuenta bancaria antes indicada. - Las Sociedades Agentes de Bolsa deberán remitir a Scotia SAB la Solicitud de Suscripción y copia de la constancia del depósito efectuado dentro del plazo correspondiente a la primera rueda de suscripción. En la Solicitud de Suscripción se deberá indicar el número de Certificados de Participación a suscribir, no pudiendo este ser mayor al número de Certificados de Participación que, conforme al correspondiente CSP, su titular tiene derecho a suscribir en la única rueda de suscripción preferente. • Procedimiento a seguir en caso queden Certificados de Participación sin suscribir luego de terminada la rueda de suscripción preferente: Los Certificados de Participación sin suscribir luego de la única rueda de suscripción preferente serán colocados mediante Oferta Pública dirigida al público en general, salvo que el Comité Técnico de FIBRA Prime decida no continuar con la Quinta Colocación, lo cual será informado de conformidad con la normativa aplicable. Cabe indicar que, una vez concluido el proceso de suscripción preferente, el Comité Técnico de FIBRA Prime determinará el importe de la Quinta Colocación que será colocado mediante Oferta Pública, el cual en ningún supuesto podrá exceder el Monto Máximo de la Quinta Colocación. Este importe será informado en el Aviso de Oferta correspondiente. Asimismo, la emisión de los nuevos Certificados de Participación que se hayan suscrito en el marco del proceso de suscripción preferente antes mencionado, se efectuará una vez finalizada, de ser el caso, la Oferta Pública de la Quinta Colocación. En tal sentido, la fecha de emisión de los
--	--	--



		Certificados de Participación se indicará en el respectivo Aviso de Oferta, de ser el caso. En caso de que por cualquier motivo no se realice la Oferta Pública de la Quinta Colocación, la fecha de emisión de los Certificados de Participación será determinada por el Comité Técnico e informada como Hecho de Importancia. • Destino de los fondos: (i) Efectuar "Inversiones en Bienes Inmuebles", según se define dicho término en la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. N° 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión, de fecha 6 de diciembre de 2018 y sus modificaciones (el "Acto Constitutivo") (incluyendo adquisiciones, construcciones de nuevos bienes inmuebles o el mejoramiento, refacción, rehabilitación o similares de los bienes inmuebles existentes), incluyendo los gastos asociados a la realizaciones dichas inversiones (alcabala, impuesto general a las ventas, gastos notariales, registrales, de asesores legales, comisiones pagadera a Administradora Prime S.A. (la "Empresa Administradora"), entre otros) y los gastos correspondientes a la Quinta Colocación (incluyendo las comisiones de estructuración y colocación), hasta por un importe de US\$ 196'000,000.00 (Ciento noventa y seis millones y 00/100 Dólares), conforme a la Política de Inversiones del Fideicomiso regulada en el Título V del Acto Constitutivo y sujeto a la suscripción de los contratos correspondientes. El Comité Técnico determinará, en función a los fondos obtenidos en la Quinta Colocación, los activos sobre los cuales se materializarán las Inversiones en Bienes Inmuebles y el importe que será destinado para cada inversión. (ii) En caso los fondos obtenidos en la Quinta Colocación lo permitan, el FIBRA Prime podrá -previo acuerdo del Comité Técnico- utilizar dichos fondos para otros usos corporativos hasta por un importe de US\$ 15'000,000.00 (Quince millones y 00/100 Dólares): (a) amortizar parcialmente deuda bancaria de mediano plazo; (b) para el pago de las montos adeudados por el FIBRA Prime por las adquisiciones de bienes inmuebles que fueron adquiridos bajo la modalidad de pagos en armadas; y/o, (c) financiar el Programa de Recompra de Certificados de Participación. El Comité Técnico determinará, en función a los fondos obtenidos en la Quinta Colocación, qué importe será destinado para cada una de estas finalidades. Se deja expresa constancia de que las inversiones y/o pagos que se realicen
--	--	---



		conforme a los incisos (i) y/o (ii) anteriores, no podrán, bajo ningún supuesto, superar de forma conjunta el Monto Máximo de la Quinta Colocación. • Certificados de Participación en Cartera: De conformidad con la Cláusula Séptima del Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento, la Empresa Administradora cobrará una Comisión por Operación Concretada cada vez que, entre otros, cierra de manera exitosa la adquisición o aporte de un bien inmueble para el Patrimonio Fideicometido. La Comisión por Operación Concretada incluye la entrega de Certificados de Participación. Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (el "Fiduciario") creará y mantendrá en cartera 260,000 (Doscientos sesenta mil) Certificados de Participación, los cuales servirán para pagar la Comisión por Operación Concretada correspondiente a la adquisición o aporte de bienes inmuebles que se lleven a cabo luego de la Quinta Colocación. El pago y emisión de estos Certificados de Participación se realizará dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la fecha de suscripción del contrato de transferencia del activo que se incorporará al Patrimonio Fideicometido y será informado como Hecho de Importancia conforme al Numeral 7.3 del Acto Constitutivo. 4. Instruir a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., en su calidad de fiduciario del FIBRA Prime, para que a través de sus representantes autorizados y en representación del FIBRA Prime, suscriba todos los documentos públicos o privados, incluyendo solicitudes, escritos, certificados, actos o contratos, que resulten convenientes o necesarios para llevar a cabo, implementar y ejecutar la Quinta Colocación, incluyendo los necesarios para la contratación de agentes colocadores, estructuradores, asesores legales o financieros, y ejerza en general la representación del FIBRA Prime frente a entidades o personas del sector público o privado con relación a la implementación de los acuerdos adoptados en la sesión extraordinaria llevada a cabo el día de hoy.
Décimo Séptima Sesión No Presencial del año 2025	31 de octubre de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Aprobar los Estados Financieros intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2025 del FIBRA Prime, de conformidad con lo establecido en la Primera Modificación Integral al Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. No. 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión de fecha 6 de diciembre de 2018, y sus modificatorias; los que se adjuntan a la presente comunicación. 2. Aprobar el informe trimestral a que se refiere el literal g) del artículo 75 del Reglamento de los Procesos de



		Titulización de Activos, aprobado mediante Resolución CONASEV No. 001-97-EF/94.10 (el "Reglamento"), correspondiente al tercer trimestre del 2025, el cual se adjunta y forma parte del informe trimestral a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento, el mismo que ha sido aprobado en la misma sesión. Se adjunta el informe trimestral junto con sus anexos a la presente comunicación.
Décimo Octava Sesión No Presencial del año 2025	11 de noviembre de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: - Realizar un pago a cuenta de las Distribuciones (conforme este término es definido en la Primera Modificación Integral al Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. No. 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión de fecha 6 de diciembre de 2018, y sus modificaciones) a favor de los titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime (los "Titulares"), correspondiente al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2025, por un monto ascendente a US\$ 1,621,889.00 (Un millón seiscientos veintiuno ochocientos ochenta y nueve y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), equivalente al noventa por ciento (90%) de la utilidad neta distribuible de FIBRA Prime al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2025. Asimismo, los miembros del Comité Técnico establecieron que dicho pago a cuenta quedará sujeto a lo siguiente: - Fecha de Registro: 28 de noviembre de 2025. - Importe a Pagar: US\$ 1'621,889.00. - Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.087985028. - Base de Distribución: 18'433,693 Certificados de Participación. - Fecha de Entrega: 19 de diciembre de 2025. - Aprobar la distribución del excedente de caja por un monto total ascendente a US\$ 930,000.00 (Novecientos treinta mil y 00/100 Dólares los Estados Unidos de América) a favor de los Titulares, correspondiente a parte del producto de desinversiones realizadas por el FIBRA Prime. Asimismo, los miembros del Comité Técnico establecieron que dicha distribución de excedente de caja quedará sujeta a lo siguiente: - Fecha de Registro: 28 de noviembre de 2025. - Importe a Pagar: US\$ 930,000.00. - Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.050451095. - Base de Distribución: 18'433,693 Certificados de Participación. - Fecha de Entrega: 19 de diciembre de 2025. Los miembros del Comité Técnico acordaron dejar



		constancia de que, producto de los acuerdos señalados en los numerales 1. y 2. de la presente comunicación, el monto total a pagar por cada Certificado de Participación por concepto de (i) pago a cuenta de las Distribuciones correspondientes al tercer trimestre del ejercicio 2025 y (ii) la distribución del excedente de caja correspondiente a parte del producto de las Operaciones de Desinversión asciende a la suma total de US\$ 2,551,889.00. 3. Dejar constancia que, considerando que el capital actual del FIBRA Prime está representado por 18,437,148 (Dieciocho millones cuatrocientos treinta y siete mil ciento cuarenta y ocho) Certificados de Participación, se debe precisar que 3,455 (Tres mil cuatrocientos cincuenta y cinco) Certificados de Participación no participan de las distribuciones de utilidad neta distribuible ni de excedente de caja, toda vez que estos han sido adquiridos por el propio FIBRA Prime en el marco de su programa de recompra y, por ende, sus derechos políticos y económicos se encuentran suspendidos.
Décimo Novena Sesión No Presencial del año 2025	25 de noviembre de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: Operación de financiamiento con el Internacional Finance Corporation: 1. Aprobar la participación de FIBRA Prime, en calidad de prestatario, en una operación de financiamiento con el International Finance Corporation ("IFC"), en calidad de prestamista, hasta por la suma de US\$ 40'000,000.00 (cuarenta millones y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América - "Dólares") (el "Préstamo IFC"), en base a la propuesta elaborada por IFC, la misma que cumple con los límites establecidos en la Política de Endeudamiento de la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo del Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. N° 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME y Contrato Marco de Emisión, de fecha 6 de diciembre de 2018, y sus modificaciones (el "Acto Constitutivo"). Los principales términos y condiciones del Préstamo IFC se detallan a continuación: (a) Monto total: US\$ 40'000,000.00 (cuarenta millones y 00/100 Dólares). (b) Plazo: cinco (5) años. (c) Destino de los fondos: (i) prepagar parcialmente el capital pendiente de amortización bajo los siguientes financiamientos: (x) financiamiento bajo la modalidad de "Club Deal" que fue otorgado por Scotiabank Perú S.A.A. ("SBP") y Banco BBVA Perú, hasta por el monto original de US\$ 39'300,000.00 (el "Club Deal"), y con un monto pendiente de amortización actual de US\$ 29'314,536; (y) financiamiento otorgado por SBP hasta por el monto de US\$ 12'500,000.00 (doce millones quinientos mil y 00/100 Dólares) (el "Préstamo Puente"); y, (z) financiamiento a mediano plazo otorgado por SBP hasta por el monto de US\$ 6'400,000.00 (seis millones cuatrocientos mil y 00/100



		Dólares) (el "Mediano Plazo SBP" y, junto con el Club Deal y el Préstamo Puente, los "Financiamientos Existentes"); y (ii) otros usos dentro de su giro de negocio. 2. Realizar el prepago parcial de los Financiamientos Existentes con cargo a los fondos obtenidos bajo el Préstamo IFC. 3. Aprobar la constitución de una hipoteca sobre los inmuebles "Centro Logístico Prime", "Edificio Schreiber", "Edificio Encarnación", "Edificio Sudamericana", "Edificio Grimaldo", "Edificio Italia" y "Edificio San Demetrio" de propiedad de FIBRA Prime, de acuerdo con los términos establecidos en el contrato de hipoteca a ser suscrito con IFC en respaldo del cumplimiento de las obligaciones asumidas en el marco del Préstamo IFC (el "Contrato de Hipoteca IFC"). 4. Aprobar (i) las versiones finales de los siguientes documentos, los cuales son necesarios para instrumentalizar el Préstamo IFC (los "Documentos del Préstamo IFC"); y, (ii) de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Quinta del Acto Constitutivo, instruir al Fiduciario para que, a través de sus representantes, proceda a suscribir los Documentos del Préstamo IFC: (a) El contrato de préstamo en virtud del cual se formalice el Préstamo IFC. (b) El Contrato de Hipoteca IFC sobre los Inmuebles IFC. (c) El o los pagaré(s) incompleto(s) a ser emitido(s) por FIBRA Prime para representar las obligaciones asumidas bajo el Préstamo IFC y su correspondiente acuerdo de llenado. (d) Cualquier otro contrato, adenda, convenio, declaración, documento público y/o privado, que fuese necesario ejecutar en relación con los documentos indicados en los literales precedentes, o cualquier acuerdo complementario necesario en relación con los Documentos del Préstamo IFC. (e) Realizar todos y cualquier acto, y negociar, suscribir, ratificar, modificar, renovar, terminar, otorgar y ejecutar cualquier acto o documento que sea requerido por cualquier autoridad pública o privada competente para asegurar el ejercicio de las facultades aquí otorgadas, incluyendo, sin limitación alguna, todos aquellos actos necesarios para (i) obtener certificaciones notariales, así como otorgar cualquier otro instrumento público, e (ii) inscribir los Documentos del Préstamo IFC que resulten aplicables en los Registros Públicos, así como cualquier otro registro público y/o privado que resulte aplicable. 5. Aprobar todos los términos, condiciones y cada una de las obligaciones asumidas por FIBRA Prime en los Documentos del Préstamo IFC y en cualquier otro documento, público y/o privado, que sea necesario suscribir con IFC y/o cualquier tercero para concretar el Préstamo IFC.
--	--	---



		6. Instruir y autorizar al Fiduciario para que, de conformidad con los términos de los Documentos del Préstamo IFC y en nombre y representación de FIBRA Prime, suscriba los Documentos del Préstamo IFC, así como cualquier otro documento, público y/o privado, que sea necesario para concretar el Préstamo IFC. Operación de financiamiento con Scotiabank Perú S.A.A. 1. Aprobar la participación de FIBRA Prime, en calidad de prestatario, en una operación de financiamiento con SBP, en calidad de prestamista, hasta por la suma de US\$ 30'000,000.00 (treinta millones y 00/100 Dólares) (el "Préstamo SBP"), en base a la propuesta elaborada por SBP, la misma que cumple con los límites establecidos en la Política de Endeudamiento de la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo. Los principales términos y condiciones del Préstamo SBP se detallan a continuación: (a) Monto total: US\$ 30'000,000.00 (treinta millones y 00/100 Dólares). (b) Plazo: cinco (5) años. (c) Destino de los fondos: (i) prepagar parcialmente el capital pendiente de amortización de los Financiamientos Existentes, (ii) financiar gastos de CAPEX, y (iii) financiar determinados gastos de la transacción. 2. Realizar el prepago parcial de los Financiamientos Existentes con cargo a los fondos obtenidos bajo el Préstamo SBP. 3. Aprobar la constitución de una hipoteca sobre los inmuebles "Edificio Regal", "Centro Logístico Chorrillos - Farmacias Peruanas", "Edificio Conquistadores", "Edificio Conquistadores - Tiendas", "Edificio El Virrey", y "Almacenes Santa Clara" de propiedad de FIBRA Prime, de acuerdo con los términos establecidos en el contrato de hipoteca a ser suscrito con SBP en respaldo del cumplimiento de las obligaciones asumidas en el marco del Préstamo SBP (el "Contrato de Hipoteca SBP"). 4. Aprobar (i) las versiones finales de los siguientes documentos, los cuales son necesarios para instrumentalizar el Préstamo SBP (los "Documentos del Préstamo SBP"); y, (ii) de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Quinta del Acto Constitutivo, instruir al Fiduciario para que, a través de sus representantes, proceda a suscribir los Documentos del Préstamo SBP: (a) El contrato de préstamo en virtud del cual se formalice el Préstamo SBP. (b) El contrato de Hipoteca SBP sobre los Inmuebles SBP. (c) El o los pagaré(s) incompleto(s) a ser emitido(s) por FIBRA Prime para representar las obligaciones asumidas bajo cada uno de los desembolsos del Préstamo SBP, según lo requiera SBP, y su correspondiente acuerdo de llenado. (d) Cualquier otro contrato, adenda, convenio, declaración, documento público y/o privado, que
--	--	--



		fuese necesario ejecutar en relación con los documentos indicados en los literales precedentes, o cualquier acuerdo complementario necesario en relación con los Documentos del Préstamo SBP; lo cual incluye -de ser aplicable- la suscripción de una o más adenda(s) al Contrato de Préstamo SBP para efectos de equiparar la tasa de interés compensatorio del Préstamo SBP a la tasa de interés compensatorio que resulte aplicable al desembolso simultáneo que se realice bajo el Préstamo IFC determinada de conformidad con el Contrato de Préstamo IFC. (e) Realizar todos y cualquier acto, y negociar, suscribir, ratificar, modificar, renovar, terminar, otorgar y ejecutar cualquier acto o documento que sea requerido por cualquier autoridad pública o privada competente para asegurar el ejercicio de las facultades aquí otorgadas, incluyendo, sin limitación alguna, todos aquellos actos necesarios para (i) obtener certificaciones notariales, así como otorgar cualquier otro instrumento público, e (ii) inscribir los Documentos del Préstamo SBP que resulten aplicables en los Registros Públicos, así como cualquier otro registro público y/o privado que resulte aplicable. 5. Aprobar todos los términos, condiciones y cada una de las obligaciones asumidas por FIBRA Prime en los Documentos del Préstamo SBP y en cualquier otro documento, público y/o privado, que sea necesario suscribir con SBP y/o cualquier tercero para concretar el Préstamo SBP. 6. Instruir y autorizar al Fiduciario para que, de conformidad con los términos de los Documentos del Préstamo SBP y en nombre y representación de FIBRA Prime, suscriba los Documentos del Préstamo SBP, así como cualquier otro documento, público y/o privado, que sea necesario para concretar el Préstamo SBP.
Vigésima Sesión No Presencial del año 2025	01 de diciembre de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Realizar un pago a cuenta de las Distribuciones (conforme este término es definido en la Primera Modificación Integral al Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. No. 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión de fecha 6 de diciembre de 2018, y sus modificaciones) a favor de los titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime (los "Titulares"), correspondiente al cierre del mes de octubre del ejercicio 2025, por un monto ascendente a US\$ 601,392.00 (Seiscientos un mil trescientos noventa y dos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), equivalente al noventa por ciento (90%) de la utilidad neta distribuible de FIBRA Prime al cierre de dicho mes. Asimismo, los miembros del Comité Técnico establecieron que dicho pago a cuenta quedará sujeto a lo siguiente: - Fecha de Registro: 22 de diciembre de 2025.



		- Importe a Pagar: US\$ 601,392.00. - Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.032624608. - Base de Distribución: 18'433,693 Certificados de Participación. - Fecha de Entrega: 09 de enero de 2026. 2. Aprobar la distribución del excedente de caja por un monto total ascendente a US\$ 570,801.00 (Quinientos setenta mil ochocientos uno y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) a favor de los Titulares, correspondiente a parte del producto de desinversiones realizadas por el FIBRA Prime. Asimismo, los miembros del Comité Técnico establecieron que dicha distribución de excedente de caja quedará sujeta a lo siguiente: - Fecha de Registro: 22 de diciembre de 2025. - Importe a Pagar: US\$ 570,801.00. - Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.030965092. - Base de Distribución: 18'433,693 Certificados de Participación. - Fecha de Entrega: 09 de enero de 2026. Los miembros del Comité Técnico acordaron dejar constancia de que, producto de los acuerdos señalados en los numerales 1. y 2. de la presente comunicación, el monto total a pagar por cada Certificado de Participación por concepto de (i) pago a cuenta de las Distribuciones correspondientes al mes de octubre del ejercicio 2025 y (ii) la distribución del excedente de caja, asciende a la suma total de US\$ 0.063589700. 3. Dejar constancia que, considerando que el capital actual del FIBRA Prime está representado por 18,437,148 (Dieciocho millones cuatrocientos treinta y siete mil ciento cuarenta y ocho) Certificados de Participación, se debe precisar que 3,455 (Tres mil cuatrocientos cincuenta y cinco) Certificados de Participación no participan de las distribuciones de utilidad neta distribuible ni de excedente de caja, toda vez que estos han sido adquiridos por el propio FIBRA Prime en el marco de su programa de recompra y, por ende, sus derechos políticos y económicos se encuentran suspendidos.
Tercera Sesión Presencial del año 2025	05 de diciembre de 2025	Se revisaron y desarrollaron los siguientes puntos en agenda: 1. Revisión del avance en la ejecución del Cronograma de la Quinta Colocación de Certificados de Participación del FIBRA Prime 2. Revisión del Pipeline de Operaciones Inmobiliarias 3. Determinar la pre-aprobación de nuevas adquisiciones de activos inmobiliarios sujeto al cumplimiento de completar el respectivo filing de evaluación de idoneidad.



Vigésimo Primera Sesión No Presencial del año 2025	15 de diciembre de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Aprobar, en los términos y condiciones propuestos, la ejecución de la inversión y adquisición vía compraventa de los bienes inmuebles (los "Inmuebles") que conforman edificio "Abaco", ubicado en calle Coronel Andrés Reyes N° 406 - 420 - 450, Urbanización Jardín, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima (el "Edificio Abaco"); por la suma total de US\$ 16'500,000.00 (Dieciséis Millones Quinientos Mil y 00/100 Dólares) (el "Precio") a ser pagada en cinco (5) cuotas; la cual cumple con Política de Inversiones de FIBRA Prime. 2. Dejar constancia de que la transferencia de propiedad sobre los Inmuebles ocurrirá en la fecha de firma de la escritura pública que el contrato de compraventa de los Inmuebles origine (el "Contrato de Compraventa"). 3. Comunicar a las contrapartes de los contratos de arrendamiento, los convenios lactario y el contrato de servicio de property management suscritos por Abaco Investment S.A.C. ("Abaco") respecto de los Inmuebles, la cesión de posición contractual de dichos contratos, para efectos de que FIBRA Prime adquiera la posición contractual de Abaco en dichos contratos. 4. Autorizar e instruir a Grupo Coril Sociedad Tituladora S.A., en su calidad de fiduciario, para que, en representación de FIBRA Prime, (a) suscriba el Contrato de Compraventa; (b) realice el pago del Precio por la adquisición del Edificio Abaco, conforme a lo previsto en el mencionado Contrato de Compraventa; (c) suscriba cualquier otro documento público o privado necesario para llevar a cabo la adquisición del Edificio Abaco, su inscripción en los Registros Públicos y el arrendamiento del Edificio Abaco. 5. Conforme a lo establecido en el literal o) de la Cláusula Décimo Quinta de la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. N° 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión, de fecha 6 de diciembre de 2018 y sus modificaciones, aprobar la versión final de los documentos referidos en el literal (a) del numeral 4. precedente, y del modelo de comunicación de las cesiones señaladas en el numeral 3. anterior.
---	--	---



Vigésimo Segunda Sesión No Presencial del año 2025	15 de diciembre de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Aprobar la colocación a ser efectuada mediante oferta pública dirigida al público en general, de conformidad con los términos del Prospecto Complementario correspondiente a la Quinta Colocación de Certificados de Participación: a) Monto de la colocación por oferta pública: Hasta por un máximo de US\$ 160'000.000.00 Número de Valores a emitirse en circulación como resultado de la oferta pública: Se emitirán hasta un número máximo de 27'566,086 Certificados de Participación en circulación.
Vigésimo Tercera Sesión No Presencial del año 2025	19 de diciembre de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: Aprobación de la adquisición del Edificio Internacional, el Edificio Juan de Arona y el Edificio Wilson: 1. Aprobar, en los términos y condiciones propuestos, la ejecución de la inversión y adquisición vía compraventa del edificio "Internacional", ubicado en Avenida Nicolás de Piérola N° 742-746-750-752-756-760-764, distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima (el "Edificio Internacional"), del edificio "Juan de Arona", ubicado en Calle Juan de Arona N°883, Urbanización Chacarilla - Santa Cruz, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima (el "Edificio Juan de Arona"), y del edificio "Wilson" ubicado en la Avenida Inca Garcilazo de la Vega N°955, distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima (el "Edificio Wilson" y, junto con el Edificio Internacional y el Edificio Juan de Arona, los "Inmuebles A"); por la suma total de US\$ 14'950,000.00 (Catorce Millones Novecientos Cincuenta Mil y 00/100 Dólares) (el "Precio de los Inmuebles A"); la cual cumple con Política de Inversiones de FIBRA Prime. 2. Dejar constancia de que la transferencia de propiedad sobre los Inmuebles A ocurrirá en la fecha de firma de la escritura pública que el contrato de compraventa de los Inmuebles A origine (el "Contrato de Compraventa 1"). 3. Comunicar a las contrapartes de los contratos de usufructo suscritos por Rimac Seguros y Reaseguros (antes Rimac Internacional Compañía de Seguros y Reaseguros) ("Rimac") respecto del Edificio Internacional, la cesión de posición contractual de dichos contratos, para efectos de que FIBRA Prime adquiera la posición contractual de Rimac en estos. 4. Autorizar e instruir a Grupo Coril Sociedad Tituladora S.A., en su calidad de fiduciario, para que, en representación de FIBRA Prime, (a) suscriba el Contrato de Compraventa 1; (b) realice el pago del Precio de los Inmuebles A por la adquisición de los Inmuebles A, conforme a lo previsto en el mencionado Contrato de Compraventa 1; y (c)



		suscriba cualquier otro documento público o privado necesario para llevar a cabo la adquisición de los Inmuebles A, su inscripción en los Registros Públicos y el arrendamiento de los Inmuebles A, incluyendo los contratos de arrendamiento mediante los cuales FIBRA Prime arrendará a Rimac (o una empresa vinculada) el Edificio Juan de Arona y el Edificio Wilson, conforme a los términos y condiciones allí establecidos (los "Contratos de Arrendamiento Rimac"). 5. Conforme a lo establecido en el literal o) de la Cláusula Décimo Quinta de la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. N° 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión, de fecha 6 de diciembre de 2018 y sus modificaciones (el "Acto Constitutivo"), aprobar la versión final del Contrato de Compraventa 1, que contiene los modelos de los Contratos de Arrendamiento Rimac, y del modelo de comunicación de las cesiones señaladas en el numeral 3. anterior. Aprobación de la adquisición del Edificio Corte Superior: 1. Aprobar, en los términos y condiciones propuestos, la ejecución de la inversión y adquisición vía compraventa del bien inmueble ubicado en Avenida Nicolás de Piérola N° 669-673-677-681, distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 07022253 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (el "Inmueble B" o "Edificio Corte Superior"); por la suma total de US\$ 2'300,000.00 (Dos Millones Trescientos Mil y 00/100 Dólares) (el "Precio de los Inmuebles B"); la cual cumple con Política de Inversiones de FIBRA Prime. 2. Dejar constancia de que la transferencia de propiedad sobre el Edificio Corte Superior ocurrirá en la fecha de firma de la escritura pública que el contrato de compraventa del Edificio Corte Superior origine (el "Contrato de Compraventa 2"). 3. Comunicar a la contraparte del contrato de arrendamiento suscrito por Rimac respecto del Edificio Corte Superior, la cesión de posición contractual de dicho contrato, para efectos de que FIBRA Prime adquiera la posición contractual de Rimac en este. 4. Autorizar e instruir a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., en su calidad de fiduciario, para que, en representación de FIBRA Prime, (a) suscriba el Contrato de Compraventa 2; (b) realice el pago del Precio de los Inmuebles B por la adquisición del Edificio Corte Superior, conforme a lo previsto en el mencionado Contrato de Compraventa 2; y (c) suscriba cualquier otro documento público o privado necesario para llevar a cabo la adquisición del Edificio Corte Superior, su inscripción en los Registros Públicos y el arrendamiento del Edificio Corte Superior.
--	--	--



		5. Conforme a lo establecido en el literal o) de la Cláusula Décimo Quinta del Acto Constitutivo, aprobar la versión final del Contrato de Compraventa 2.
Cuarta Sesión Presencial del año 2025	23 de diciembre de 2025	Se revisaron y desarrollaron los siguientes puntos en agenda: 1. Revisión del avance en la ejecución del Cronograma de la Quinta Colocación de Certificados de Participación del FIBRA Prime 2. Revisión del Pipeline de Operaciones Inmobiliarias 3. Determinar la pre-aprobación de nuevas adquisiciones de activos inmobiliarios sujeto al cumplimiento de completar el respectivo filing de evaluación de idoneidad.
Vigésimo Cuarta Sesión No Presencial del año 2025	26 de diciembre de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Aprobar, en los términos y condiciones propuestos, la ejecución de la inversión y adquisición vía compraventa de los bienes inmuebles (los "Inmuebles") que conforman edificio "Tempus", ubicado en avenida Víctor Andrés Belaunde número 189-193, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima (el "Edificio Tempus"); por la suma total de US\$ 8'240,000.00 (Ocho Millones Doscientos Cuarenta Mil y 00/100 Dólares) incluido el IGV (el "Precio"); la cual cumple con Política de Inversiones de FIBRA Prime. 2. Dejar constancia de que la transferencia de propiedad sobre los Inmuebles ocurrirá en la fecha de firma de la escritura pública que el contrato de compraventa de los Inmuebles origine (el "Contrato de Compraventa"). 3. Comunicar a las contrapartes de los contratos de arrendamiento suscritos por Inversiones Granadero S.A.C. ("Granadero") respecto de los Inmuebles, la cesión de posición contractual de dichos contratos, para efectos de que FIBRA Prime adquiera la posición contractual de Granadero en dichos contratos. 4. Autorizar e instruir a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., en su calidad de fiduciario, para que, en representación de FIBRA Prime, (a) suscriba el Contrato de Compraventa; (b) realice el pago del Precio por la adquisición de los Inmuebles, conforme a lo previsto en el mencionado Contrato de Compraventa; (c) suscriba cualquier otro documento público o privado necesario para llevar a cabo la adquisición de los Inmuebles, su inscripción en los Registros Públicos y el arrendamiento del Edificio Tempus. 5. Conforme a lo establecido en el literal o) de la Cláusula Décimo Quinta de la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo del "Patrimonio en



		Fideicomiso - D. Leg. N° 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión, de fecha 6 de diciembre de 2018 y sus modificaciones, aprobar la versión final del Contrato de Compraventa y del modelo de comunicación de las cesiones señaladas en el numeral 3. anterior.
Vigésimo Quinta Sesión No Presencial del año 2025	26 de diciembre de 2025	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Aprobar, en los términos y condiciones propuestos, la ejecución de la inversión y adquisición vía compraventa de los bienes inmuebles (los "Inmuebles") que conforman edificio "San Sebastián", ubicado en Av. Aviación 2405, distro de San Borja, provincia y departamento de Lima (el "Edificio San Sebastián"); por la suma total de US\$ 11'500,000.00 (Once millones quinientos mil y 00/100 Dólares) (el "Precio"); la cual cumple con Política de Inversiones de FIBRA Prime. 2. Dejar constancia de que la transferencia de propiedad sobre los Inmuebles ocurrirá en la fecha de firma de la escritura pública que el contrato de compraventa de los Inmuebles origine (el "Contrato de Compraventa"). 3. Comunicar a las contrapartes de los contratos de arrendamiento suscritos por el Fondo de Inversión en Renta De Bienes Inmuebles Sura Asset Management II ("Fondo SURA") respecto de los Inmuebles, la transferencia de propiedad de los Inmuebles y la cesión de posición contractual de dichos contratos, cuando sea aplicable, para efectos de que FIBRA Prime adquiera la posición contractual del Fondo SURA en dichos contratos. 4. Autorizar e instruir a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., en su calidad de fiduciario, para que, en representación de FIBRA Prime, (a) suscriba el Contrato de Compraventa; (b) realice el pago del Precio por la adquisición de los Inmuebles, conforme a lo previsto en el mencionado Contrato de Compraventa; (c) suscriba cualquier otro documento público o privado necesario para llevar a cabo la adquisición de los Inmuebles, su inscripción en los Registros Públicos y el arrendamiento del Edificio San Sebastián. 5. Conforme a lo establecido en el literal o) de la Cláusula Décimo Quinta de la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. N° 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión, de fecha 6 de diciembre de 2018 y sus modificaciones, aprobar la versión final del Contrato de Compraventa y del modelo de comunicación de la transferencia de propiedad y cesiones señalado en el numeral 3. anterior.



3. Estado Detallado de la Cartera de Inversiones y Análisis de Política de Inversiones

En relación con el cumplimiento de lo establecido en la Política de Inversiones, a continuación, se detallan los lineamientos de inversión, así como los activos que forman parte del Portafolio actual del Patrimonio Fideicometido.

3.1 Lineamientos - Fundamentos de Inversión

El Comité Técnico ha evaluado cada operación en base a los siguientes criterios:

- Ubicación de los activos: referido a la ubicación estratégica de los activos, acorde al *timing* del ciclo inmobiliario en cada segmento o tipo de activo.
- Calidad de Activos: referido a la adquisición de activos de alta calidad y con flujos estables, que aseguren su continuidad en el tiempo.
- Calidad de los Inquilinos: referido a priorizar operaciones inmobiliarias en base a una estructura que minimice, mitigue o cubra el riesgo de crédito a partir de la solidez del potencial arrendatario y/o establecimiento de garantías acorde al perfil de riesgo objetivo del portafolio administrado.
- Rentas de Mercado Competitivas: referido a buscar generar contratos de arrendamiento en base a rentas competitivas, orientados a establecer una relación de largo plazo.
- Diversificación del Portafolio: referido a generar un portafolio de activos que optimice la diversificación del riesgo de vacancia dentro de los distintos segmentos o tipos de activos inmobiliarios.

3.2 Características de los Activos Inmobiliarios del Portafolio al 30 de Septiembre de 2025

Complejo Logístico PRIME

- El inmueble es un centro logístico renovado que destaca por su ubicación estratégica y alto potencial operativo.
- El inmueble se encuentra 100% arrendado con operadores logísticos y contratos vigentes hasta el 2028 - 2029.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima, Lima
Tipo de Activo	Industrial
Valor de Adquisición	US\$ 6,500,000.00
Inversión en mejoras	US\$ 835,822.81
Área Construida	9,494.55 m ²
Área Bruta Rentable (ABR)	8,353 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	4 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Centro Comercial El Virrey de Santa Fe

- Centro comercial con ubicación estratégica, a solo una cuadra de la Plaza de Armas de Lima y junto a la Catedral.
- Se encuentra en una zona de alta afluencia peatonal debido a su valor histórico, empresarial y turístico. En las calles aledañas se concentran diversos comercios, edificios de oficinas e instituciones públicas y privadas.
- Actualmente, el inmueble alberga empresas y emprendedores dedicados a la venta y alquiler de productos y servicios relacionados con bodas, quinceañeros, calzado, joyería y otros rubros afines.



1. Características Comerciales	
Ubicación	Centro de Lima
Tipo de Activo	Comercial
Valor de Adquisición	US\$ 14'300,000
Inversión en Mejoras	US\$ 300,000
Área Construida	6,246.89 m ²
Área Bruta Rentable (ABR)	2,688.65 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	93%
Número de Arrendatarios (actual)	114 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas El Virrey de Santa Fe

- Las oficinas se ubican en una esquina estratégica donde convergen los jirones Lampa y Huallaga, ofreciendo una excelente visibilidad y accesibilidad. Desde ambas vías se aprecia una vista directa hacia la Catedral de Lima, uno de los principales hitos arquitectónicos y turísticos del Centro Histórico.
- La propiedad se localiza en una zona privilegiada del Centro Histórico de Lima, caracterizada por su alto dinamismo comercial e institucional. En su entorno inmediato se encuentran numerosos establecimientos comerciales, entidades financieras, oficinas corporativas y organismos públicos, lo que potencia su atractivo como ubicación de oficinas.
- Actualmente, el inmueble cuenta con ocupación total. Aproximadamente el 60% del Área Bruta Locativa (ABL) está arrendado al Fondo Metropolitano de Inversiones (INVERMET), mientras que el 40% restante corresponde al Ministerio de Economía y Finanzas, lo que garantiza estabilidad y solvencia en los contratos de arrendamiento.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Centro de Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	US\$ 4'200,000
Inversión en Mejoras	US\$ 700,000
Área Construida	4,878.97 m ²
Área Bruta Rentable (ABR)	4,293.51 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas Schreiber Business Tower

- Edificio de nivel corporativo cuya conceptualización, calidad y ubicación lo han convertido en un edificio sumamente competitivo en la zona de San Isidro Financiero.
- El inmueble cuenta con un área arrendable de 2,331 m², distribuidos entre el segundo y el noveno piso, además de 46 estacionamientos, ubicados en su mayoría en los cinco sótanos (40) y seis (6) en el primer nivel.
- Dentro de las áreas comunes, el edificio nos ofrece área de terraza, dos (2) ascensores, zona de comedor y un (1) Hall de ingreso.
- El inmueble se encuentra ocupado por una entidad del estado y una empresa privada.



1. Características Comerciales	
Ubicación	San Isidro, Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	US\$ 4'952,000
Área Construida	4,862.97 m2
Área Bruta Rentable (ABR)	2,330.63 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	69%
Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Inmueble Comercial y Oficinas (Uso Mixto) Conquistadores

- El inmueble se encuentra ubicado en plena avenida Conquistadores, en el distrito de San Isidro, una de las zonas más reconocidas y consolidadas de Lima.
- Está situado en un entorno comercial estratégico, rodeado de una amplia oferta de comercios, entidades bancarias y edificios empresariales, lo que genera un alto flujo de actividad económica y profesional.
- La zona destaca por su excelente accesibilidad, con múltiples vías principales y diversas alternativas de transporte que facilitan la movilidad de colaboradores, clientes y visitantes. Esta conectividad contribuye directamente al posicionamiento y valor comercial del inmueble.

1. Características Comerciales	
Ubicación	San Isidro
Tipo de Activo	Comercial y Oficinas (uso mixto)
Valor de Adquisición	US\$ 5,258,321
Inversión en Mejoras (por ejecutar)	US\$ 150,000
Área Construida	3,305.56 m2
Área Bruta Rentable (ABR)	1,588.74 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	7 inquilinos
Adquisición	100% fondos - financiamiento bancario

Inmuebles Comerciales Tiendas Mass

- Los 4 inmuebles están ubicados en las siguientes direcciones:
 - Av. Daniel Alcides Carrión No. 620, San Martín de Porres, Lima.
 - Av. Callao No. 515, La Perla, Callao.
 - Av. Canadá No. 412, Santa Callao, Callao.
 - Av. Buenos Aires No. 1988, Bellavista, Callao.
- Las tiendas se encuentran ubicadas en zonas estratégicas dentro de cada distrito, cuidadosamente seleccionadas por su cercanía al consumidor final y su alto flujo peatonal y vehicular. Esta ubicación favorece una afluencia constante de clientes y un desempeño comercial sostenido en cada punto de venta.

No obstante, durante el trimestre una de las tiendas permaneció desocupada. Actualmente, dicha unidad se encuentra en proceso activo de comercialización, con gestiones de arrendamiento en curso orientadas a reducir al mínimo el periodo de vacancia.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima - Surquillo - El Callao - San Martín de Porres
Tipo de Activo	Comercial



Valor de Adquisición	US\$ 1,533,808
Área Construida	817 m2
Área Bruta Rentable (ABR)	817 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	60%
Número de Arrendatarios (actual)	3 inquilinos
Adquisición	100% fondos - financiamiento bancario

Inmuebles Logístico Almacenes Santa Clara

- Inmueble industrial/logístico destinado exclusivamente a actividades de almacenamiento y distribución de bienes, diseñado para optimizar el uso del espacio y maximizar la eficiencia operativa del activo.
- Se encuentra estratégicamente ubicado en la principal zona industrial del distrito de Villa El Salvador, consolidada como uno de los polos logísticos y productivos más importantes de Lima Metropolitana. Su localización favorece la conectividad con los principales ejes viales, facilitando el acceso hacia el sur, centro y este de la ciudad, así como al puerto del Callao.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Villa El Salvador
Tipo de Activo	Industrial-Logístico
Valor de Adquisición	US\$ 7,050,000
Área Construida	3,793 m2
Área Bruta Rentable (ABR)	24,500 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Inmuebles Logístico Farmacias Peruanas

- Inmueble de carácter industrial/logístico orientado a procesos de almacenamiento y distribución de mercancías, concebido bajo criterios de eficiencia operativa, funcionalidad y adecuadas condiciones para el manejo y desplazamiento de carga.
- Se encuentra ubicado en la principal zona industrial del distrito de Chorrillos, sobre una de sus avenidas más importantes, lo que le otorga alta exposición comercial, fácil accesibilidad y excelente conectividad con los principales ejes logísticos de Lima Metropolitana.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Chorrillos
Tipo de Activo	Industrial-Logístico
Valor de Adquisición	US\$ 20'500,000
Área Construida	22,542 m2
Área Bruta Rentable (ABR)	59,943 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	Fondos - 62% de colocación por oferta pública / 38% de financiamiento bancario



Inmueble logístico - Cloudkitchen

- a) Local destinado exclusivamente a la preparación y despacho de alimentos mediante servicios de *delivery*, diseñado para optimizar los procesos operativos y logísticos propios del modelo de cocina oculta o "*dark kitchen*".
- b) Ubicado en el distrito de Surquillo, una zona estratégica y céntrica de Lima Metropolitana que ofrece fácil acceso a diversos distritos y una alta concentración de consumidores, lo que potencia la eficiencia en la distribución y la cobertura del servicio.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Surquillo
Tipo de Activo	Logístico
Valor de Adquisición	US\$ 1'800,000
Área Construida	1,134.08 m ²
Área Bruta Rentable (ABR)	1,034 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	Fondos - 100% financiamiento bancario

Oficinas – Edificio Empresarial REGAL

- a) Edificio ubicado en la Jirón Camaná, en el Cercado de Lima, una zona céntrica y de alta actividad comercial e institucional.
- b) El inmueble está catalogado como Monumento Histórico, lo que le otorga un alto valor patrimonial y arquitectónico. Su estructura está conformada por acero, garantizando solidez y durabilidad. El edificio alberga 35 oficinas y 11 depósitos, actualmente ocupados por empresas dedicadas a servicios de *Call Center*, gestión de cobranzas, BPO y actividades afines, lo que refleja un perfil de ocupación orientado a servicios corporativos y operativos.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	US\$ 4'337,575
Área Construida	5,502 m ²
Área Bruta Rentable (ABR)	5,276 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 70%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	11 inquilinos
Número de Arrendatarios (actual)	Fondos - 67% aporte a de inmuebles / 33% financiamiento bancario

Inmueble Logístico Almacenes ALESE

- a) Inmueble logístico destinado al almacenamiento y distribución de vehículos particulares y comerciales, diseñado para facilitar operaciones de recepción, resguardo y despacho eficiente de unidades automotrices.
- b) Se encuentra ubicado en una zona predominantemente logística del distrito de Punta Hermosa, caracterizada por la presencia de almacenes e instalaciones industriales, lo que refuerza su idoneidad para actividades de gestión y distribución vehicular.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Punta Hermosa
Tipo de Activo	Logístico
Valor de Adquisición	US\$ 12,120,000



Área Construida	50,006 m2
Área Bruta Rentable (ABR)	50,006 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	Fondos - 49% aporte de inmuebles / 51% financiamiento bancario

Inmueble Comercial y Oficinas (Uso Mixto) Garcilaso de La Vega

- El inmueble se encuentra estratégicamente ubicado en plena avenida Garcilaso de la Vega, una de las arterias principales y de mayor tránsito del Cercado de Lima.
- Está situado en una zona comercial altamente demandada, próxima al Real Plaza Centro Cívico y con fácil acceso a la Estación Central del Metropolitano, lo que garantiza gran conectividad y afluencia peatonal.
- Actualmente, el inmueble cuenta con inquilinos de reconocida trayectoria como Clínica Internacional, Trustcorp y Tambo, lo que respalda su solidez comercial y estabilidad de ocupación.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Comercial y Oficinas (uso mixto)
Valor de Adquisición	US\$ 3,340,000
Área Construida	2,192.64 m2
Área Bruta Rentable (ABR)	1,773 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	92%
Número de Arrendatarios (actual)	3 inquilinos
Adquisición	100% fondos - financiamiento bancario

Inmueble comercial MAXIAHORRO - HUACHO

- Inmueble comercial ubicado en la ciudad de Huacho, Lima, destinado principalmente a albergar el local de Maxiahorro, una marca de formato retail orientada al consumo masivo.
- El activo se encuentra en una zona de alto tránsito vehicular y peatonal, lo que garantiza una afluencia constante de público y refuerza su posicionamiento como punto de abastecimiento estratégico dentro del mercado local. Esta condición contribuye a la sostenibilidad comercial del establecimiento y al atractivo del activo como inversión.
- Su ubicación estratégica sobre una vía principal que conecta directamente con la carretera otorga excelente accesibilidad y visibilidad, facilitando la llegada de clientes y el abastecimiento logístico.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Huacho
Tipo de Activo	Comercial
Valor de Adquisición	US\$ 1,540,000
Área Construida	2,585 m2
Área Bruta Rentable (ABR)	2,565 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilinos
Adquisición	100% fondos - financiamiento bancario



Oficinas – Edificio Empresarial Jirón de La Unión (BELEN)

- El inmueble se encuentra ubicado a una cuadra de la Plaza San Martín, en pleno Centro Histórico de Lima, y está catalogado como Monumento Histórico, lo que le otorga un alto valor patrimonial y arquitectónico.
- Actualmente, el edificio presenta ocupación total (100%), siendo arrendado íntegramente por el Ministerio Público.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$ 2,926,279
Área Construida	3,656m ²
Área Bruta Rentable (ABR)	3,656m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	Fondos - 50% aporte de inmuebles / 50% financiamiento bancario

Oficinas – Edificios Históricos Centro de Lima

- Los 5 inmuebles catalogados como Valor Monumento Histórico, están ubicados en las siguientes direcciones:
 - Jr. Santa Rosa 221, Centro de Lima.
 - Jr. Santa Rosa 179-199, Centro de Lima.
 - Jr. Carabaya 801-815, Centro de Lima.
 - Jr. Carabaya 937-939, Centro de Lima.
 - Jr. Ocoña 154-160, Centro de Lima.
- Los inmuebles cuentan con 26,913 m² de oficinas y áreas comerciales, ocupadas principalmente por empresas dedicadas a servicios de Call Center, entidades del Estado, gestión de cobranzas, BPO, actividades afines y operaciones comerciales complementarias.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$ 41,940,000.00
Área Construida	26,913m ²
Área Bruta Rentable (ABR)	26,913m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	99%
Número de Arrendatarios (actual)	18 inquilinos
Adquisición	Fondos - 100% aporte de inmuebles

Oficinas – Edificio Grimaldo

- El inmueble se encuentra ubicado en calle Grimaldo del Solar N° 276, distrito de Miraflores, una zona céntrica y consolidada que concentra una importante actividad empresarial y comercial.
- El edificio cuenta con 12 pisos de oficinas y 140 estacionamientos, los cuales han sido recientemente remodelados e implementados, garantizando espacios modernos, funcionales y de alta calidad para sus ocupantes.
- Actualmente, el edificio presenta ocupación total (100%), con Movistar operando en la planta comercial y Teleperformance –empresa líder en servicios



de Call Center, gestión de cobranzas, BPO y soluciones empresariales—ocupando los niveles superiores. Esta combinación de inquilinos respalda la solidez operativa y el perfil corporativo del activo.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Miraflores
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$ 17,120,000.00
Área Construida	12,416 m ²
Área Bruta Rentable (ABR)	8,971m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilinos
Adquisición	Fondos - 100% aporte de inmuebles

Oficinas – Edificio Fénix-Encarnación

- El inmueble se encuentra ubicado en la avenida Nicolás de Piérola N° 1002 - 1026, en el Cercado de Lima, una zona céntrica y de alta actividad comercial e institucional.
- El edificio cuenta con cuatro niveles destinados a locales comerciales y oficinas, concebidos para ofrecer funcionalidad, flexibilidad y eficiencia, permitiendo su adaptación a diversos tipos de operaciones comerciales y corporativas.
- El inmueble cuenta con ocupación integral. Las oficinas están arrendadas a empresas del sector financiero y de servicios empresariales (Call Center, gestión de cobranzas, BPO, entre otros), en tanto que el área comercial está destinada a operadores del rubro gastronómico.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$ 3,277,600
Área Construida	2,766m ²
Área Bruta Rentable (ABR)	2,730m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	95%
Número de Arrendatarios (actual)	3 inquilinos
Adquisición	Fondos - 100% Financiamiento (primer pago de tres cuotas)

Oficinas – Edificio Chinchón

- El inmueble se encuentra ubicado en calle Chinchón N° 804 - 810 - 822 - 840 - 980, en el distrito de San Isidro, una zona empresarial consolidada que concentra sedes corporativas, bancos y servicios complementarios.
- El edificio cuenta con 13 niveles de oficinas y 105 estacionamientos, ofreciendo infraestructura moderna y espacios diseñados para operaciones corporativas de mediana y gran escala.
- Actualmente, el inmueble presenta una ocupación transitoria del 9%, encontrándose en proceso activo de comercialización para la colocación del remanente de áreas disponibles.

1. Características Comerciales	
Ubicación	San Isidro
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$ 12,500,000
Inversión en mejoras	US\$ 1,400,000



Área Construida	8,508 m2
Área Bruta Rentable (ABR)	5,959 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	9%
Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilino
Adquisición	Fondos - 100% aporte de inmuebles

Oficinas – Edificio Manhattan-Acuña

- Se trata de dos inmuebles ubicados en jirón Antonio Miroquesada N° 233 - 241 - 247 - 253 - 259, con pasaje Santiago Acuña N° 103 - 172, en el Cercado de Lima, una zona céntrica caracterizada por su alta actividad comercial, institucional y de servicios.
- Ambos edificios cuentan con ocho niveles de oficinas cada uno y comparten los niveles de sótano, donde se ubican aproximadamente 119 estacionamientos (simples y dobles). Las edificaciones ofrecen espacios funcionales, bien distribuidos y versátiles, que se adaptan a diversas operaciones corporativas y administrativas.
- Actualmente, el complejo presenta una ocupación del 93%, con inquilinos pertenecientes a los sectores de Administración Pública, Call Center y actividades comerciales, lo que refleja una adecuada diversificación de usos y estabilidad en su perfil de arrendamiento.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$ 18,842,385
Inversión en mejoras	US\$ 400,000
Área Construida	13,920m2
Área Bruta Rentable (ABR)	13,920m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	94%
Número de Arrendatarios (actual)	24 inquilinos
Adquisición	Fondos - 100% Financiamiento (primer pago de cinco cuotas)

Oficinas – Edificio Ábaco

- El inmueble se encuentra ubicado en plena calle coronel Andrés reyes N° 420, en el distrito de San Isidro, una de las zonas más reconocidas y consolidadas de Lima.
- El edificio cuenta con doce niveles destinados a servicios, *Call Center*, actividad comercial y oficinas, concebidos para ofrecer funcionalidad, flexibilidad y eficiencia, permitiendo su adaptación a diversos tipos de operaciones comerciales y corporativas.
- Actualmente, el complejo presenta una ocupación del 100%, con inquilinos pertenecientes a los sectores de servicios, *Call Center* y actividades comerciales, oficinas, lo que refleja una adecuada diversificación de usos y estabilidad en su perfil de arrendamiento.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$16,500,000
Área Construida	5,594m2
Área Bruta Rentable (ABR)	5,594m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%



2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	13 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas – Edificio Wilson

- El inmueble se encuentra estratégicamente ubicado en plena avenida Garcilaso de la Vega, una de las arterias principales y de mayor tránsito del Cercado de Lima.
- El edificio cuenta con doce niveles destinados a *Call Center*, concebidos para ofrecer funcionalidad, flexibilidad y eficiencia, permitiendo su adaptación a diversos tipos de operaciones comerciales y corporativas.
- Actualmente cuenta con un inquilino perteneciente al sector de *Call Center*, lo que refleja una adecuada diversificación de usos y estabilidad en su perfil de arrendamiento.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$5,100,000
Área Construida	3,410m ²
Área Bruta Rentable (ABR)	3,410m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas – Edificio Internacional

- El inmueble se encuentra estratégicamente ubicado en plena avenida Nicolas de Piérola 742, 746, 750, 752, 756, una de las arterias principales y de mayor tránsito del Cercado de Lima.
- El edificio cuenta con ocho niveles destinados a *call center*, oficinas, servicios, concebidos para ofrecer funcionalidad, flexibilidad y eficiencia, permitiendo su adaptación a diversos tipos de operaciones comerciales y corporativas.
- Actualmente cuenta con inquilinos pertenecientes al sector de *Call Center*, servicios y oficinas, lo que refleja una adecuada diversificación de usos y estabilidad en su perfil de arrendamiento.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$7,100,000
Área Construida	5,505m ²
Área Bruta Rentable (ABR)	5,505m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	7 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP



Oficinas – Edificio JDA

- a) El inmueble se encuentra estratégicamente ubicado en plena avenida Juan de Arona 853, una de las arterias principales y de mayor tránsito del distrito de San Isidro.
- b) El edificio cuenta con nueve niveles destinados a *call center*, concebidos para ofrecer funcionalidad, flexibilidad y eficiencia, permitiendo su adaptación a diversos tipos de operaciones comerciales y corporativas
- c) Actualmente cuenta con un inquilino perteneciente al sector de *Call Center*, lo que refleja una adecuada diversificación de uso.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$2,750,000
Área Construida	1,412m ²
Área Bruta Rentable (ABR)	1,412m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas – Edificio Corte Superior

- a) El inmueble se encuentra estratégicamente ubicado en plena avenida Nicolás de Piérola 673, 677, 681 una de las arterias principales y de mayor tránsito del distrito del Cercado de Lima.
- b) El edificio cuenta con nueve niveles destinados al sector administrativo del estado, concebidos para ofrecer funcionalidad, flexibilidad y eficiencia, permitiendo su adaptación a diversos tipos de operaciones comerciales y corporativas.
- c) Actualmente cuenta con un inquilino perteneciente al sector de *Call Center*, lo que refleja una adecuada diversificación de uso.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$2,300,000
Área Construida	3,318m ²
Área Bruta Rentable (ABR)	3,318m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas – Edificio Tempus

- a) El inmueble se encuentra ubicado en plena avenida Santo Toribio 115, en el distrito de San Isidro, una de las zonas más reconocidas y consolidadas de Lima.
- b) El edificio cuenta con ocho niveles destinados a servicios, *call center*, actividad comercial y oficinas, concebidos para ofrecer funcionalidad, flexibilidad y eficiencia, permitiendo su adaptación a diversos tipos de operaciones comerciales y corporativas.
- c) Actualmente cuenta con inquilinos pertenecientes a los sectores de servicios, *Call Center* y actividades comerciales, oficinas, lo que refleja una adecuada diversificación de usos y estabilidad en su perfil de arrendamiento.



1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$7,559,633
Área Construida	2,894m ²
Área Bruta Rentable (ABR)	2,894m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	92%
Número de Arrendatarios (actual)	21 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas – Edificio San Sebastian

- El inmueble se encuentra ubicado en plena avenida aviación N° 2401, 2405, en el distrito de San Borja, una de las zonas más reconocidas y consolidada del distrito.
- El edificio cuenta con quince niveles destinados a servicios, *call center*, actividad comercial y oficinas, concebidos para ofrecer funcionalidad, flexibilidad y eficiencia, permitiendo su adaptación a diversos tipos de operaciones comerciales y corporativas.
- Actualmente con inquilinos pertenecientes a los sectores retail, supermercados, actividades comerciales y oficinas, lo que refleja una adecuada diversificación de usos y estabilidad en su perfil de arrendamiento.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$11,500,000
Área Construida	6,325m ²
Área Bruta Rentable (ABR)	6,325m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	6 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

3.3 Otras Aprobaciones

Conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Título V y la Cláusula Trigésima del Título VIII del Acto Constitutivo; a continuación, se presenta el cumplimiento de los límites de inversión y gastos, en base a los resultados de los estados financieros del ejercicio 2025:

Límites de Inversión

Concepto	Límite Inversiones en Bienes Inmuebles	Límite Inversiones Temporales
Total Activo Total	\$335,924,724	\$335,924,724
Inversiones respectivas	\$256,244,622	\$0
Porcentaje	76.28%	0.00%
Límite	Mínimo 70% del activo total	Máximo 30% del activo total
Estado	Dentro del Límite	Dentro del Límite
Holgura	\$30,139,022	\$100,777,417



Concepto	Límite Inversión Comercial	Límite Inversión Industrial (*)
Total Activo Total	\$335,924,724	\$335,924,724
Inversiones respectivas	\$20,764,377	\$55,505,955
Porcentaje	6.18%	16.52%
Límite	Máximo 100% del activo total	Máximo 100% del activo total
Estado	Dentro del Límite	Dentro del Límite

Límites de Gastos

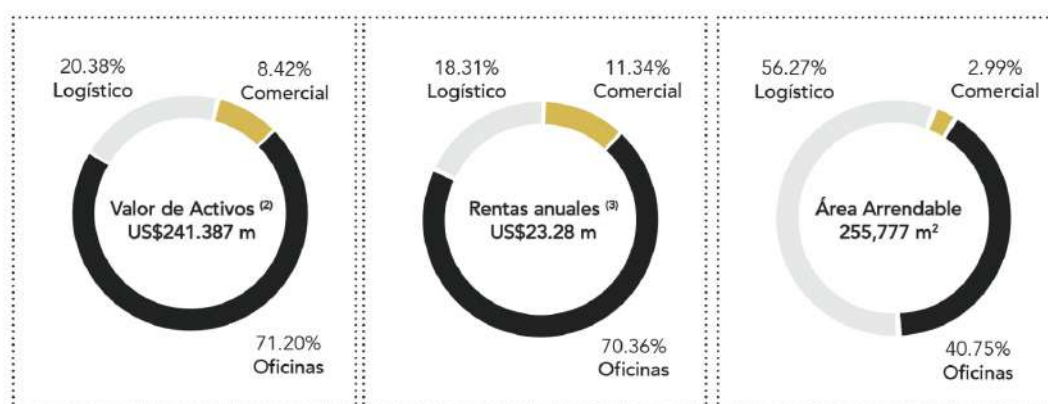
Concepto	Límites de Gastos Ordinarios (*)	Límites de Gastos Extraordinarios	Límite de Gastos Ejecución de Inversiones
Patrimonio Neto del Fideicomiso	\$253,752,816	\$253,752,816	\$253,752,816
Gastos respectivos	\$1,432,564	\$0	\$7,487,768
Porcentaje	0.56%	No Aplica	2.95%
Límite	Máximo <u>3% anual</u> Patrimonio Neto ó USD 1.5MM (solo 1° año) (**)	Máximo USD 250M (**)	Máximo <u>5% anual</u> Patrimonio Neto
Estado	Dentro de Límite	Dentro de Límite	Dentro de Límite
Holgura/Exceso	\$6,180,020	\$250,000	\$5,199,873

(*) Límite de Gastos Ordinarios no aplicará: (i) tributos, (ii) gastos de mantenimiento (iii) comisión anual de administración de la empresa Administradora (iv) comisión del Fiduciario (v) costos de colocación de CP.

(**) Los excesos serán aprobados por Asamblea o por el CT, cuando cuente con la delegación respectiva de la Asamblea.

3.4 Indicadores Principales del Portafolio Actual

A continuación, se presentan los indicadores del Portafolio actual al 31 de Diciembre de 2025:



(1) El valor de activos para todos los casos corresponde al valor de adquisición y el valor de las implementaciones en CAPEX a la fecha de cierre del periodo. (2) Las rentas anuales corresponde a la renta anualizada en base a los contratos vigentes al cierre del 4T25 y los contratos que se esperan firmar por los inmuebles en proceso de estabilización.

**Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861,
Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión
en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y de 2024
junto con el informe de los auditores independientes



**Shape the future
with confidence**

**Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861,
Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión
en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y de 2024
junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio neto

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



Tanaka, Valdivia, Arribas & Asociados
Sociedad Civil de R. L

Shape the future
with confidence

Informe de los auditores independientes

Al Comité Técnico y al Fiduciario del Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME (en adelante el "Patrimonio en Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; así como las notas explicativas a los estados financieros, que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Patrimonio en Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables NIIF.

Base de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades en virtud de esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Patrimonio en Fideicomiso de acuerdo el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés), según corresponda a las auditorías de estados financieros de entidades de interés público, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Perú, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Lima
Av. Víctor Andrés
Belaunde 171,
San Isidro

Lima II
Av. Jorge
Basadre 330,
San Isidro

Lima III
Av. Jorge
Basadre 350,
San Isidro

Arequipa
Edificio City Center,
piso 13, Torre Sur,
Cerro Colorado

Trujillo
Av. El Golf 591,
Víctor Larco Herrera, Sede
Miguel Ángel Quijano Doig,
La Libertad

Chiclayo (satélite)
Av. Federico Villareal 115,
Lambayeque

Cusco (satélite)
Jr. Ricardo Palma #18,
Urb. Santa Mónica,
Wanchaq

Informe de los auditores independientes (continuación)

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos se abordaron en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos; por lo que no proporcionamos una opinión separada sobre estos asuntos. Con base a los anterior, más adelante, se detalla la manera en la que cada asunto clave fue abordado durante nuestra auditoría.

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe, incluso en relación con estos asuntos. En consecuencia, nuestra auditoría incluyó la realización de procedimientos diseñados para responder a los riesgos de incorrección material evaluados en los estados financieros. Los resultados de los procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar los asuntos que se mencionan a continuación, constituyen la base para la opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

Asunto clave de auditoría

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La valuación del rubro Inversiones inmobiliarias es significativa para nuestra auditoría debido al uso de estimados en las técnicas de valuación, basado en presunciones claves efectuadas por el Fiduciario. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias resulta al promediar el importe calculado por el método de flujos de caja descontados y el calculado por el método de capitalización directa.

Los principales supuestos considerados para la determinación de los flujos de caja son: Tasa de descuento, margen EBITDA, promedio Capex, perpetuidad.

Los principales supuestos considerados para el método de capitalización directa: Margen EBITDA, CapRate, múltiplo EV/EBITDA.

Respuesta de auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en lo siguiente:

- Obtuvimos una comprensión sobre el proceso de valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Patrimonio en Fideicomiso.
- Involucramos a nuestros especialistas internos quienes verificaron el cálculo y evaluaron la metodología y los supuestos utilizados por el Patrimonio en Fideicomiso en los modelos de valuación.
- Evaluamos la integridad de los reportes operativos utilizados por el Patrimonio en Fideicomiso en los modelos de valuación.
- Evaluamos la razonabilidad de los supuestos utilizados.
- Evaluamos las revelaciones de los estados financieros.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Asunto clave de auditoría

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Respuesta de auditoría

La determinación inadecuada del valor razonable de las inversiones inmobiliarias podría dar lugar a una incorrección en los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso y en su situación financiera general. Los principios utilizados en la valuación de las inversiones inmobiliarias se revelan en la nota 4 de los estados financieros.

Debido a los factores mencionados anteriormente, la valuación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias se considera un asunto clave de auditoría.

Responsabilidades del Fiduciario y los responsables del gobierno corporativo del Patrimonio en Fideicomiso en relación con los estados financieros

El Fiduciario es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las normas contables NIIF, y del control interno que el Fiduciario determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar la capacidad del Patrimonio en Fideicomiso para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de la empresa en marcha, a menos que el Fiduciario tenga la intención de liquidar del Patrimonio en Fideicomiso o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo del Patrimonio en Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Patrimonio en Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o error, y emitir un informe que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs aprobadas para su aplicación en Perú siempre detectará una incorrección importante cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o acumuladas, podría esperar que influyan razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIAs aprobadas para su aplicación en el Perú, ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o elusión de control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio en Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por el Fiduciario.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte del Fiduciario de la base contable de la empresa en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Patrimonio en Fideicomiso para continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, a modificar nuestra opinión. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden hacer que del Patrimonio en Fideicomiso deje de continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logre una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo del Patrimonio en Fideicomiso, entre otros asuntos, al alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra auditoría.



Shape the future
with confidence

Informe de los auditores independientes (continuación)

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Patrimonio en Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes respecto a independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y otros asuntos que podrían razonablemente afectar nuestra independencia y, según corresponda, incluyendo las respectivas salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo del Patrimonio en Fideicomiso, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Hemos descrito esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque se esperaría razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público del mismo.

Lima, Perú
17 de marzo de 2026

Refrendado por:

*Tenaka, Valdivia, Arribas y
Asociados*

Carlos Serpa Arias
Socio a cargo
C.P.C.C. Matrícula N°46741

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	2025 S/	2024 S/
Activo			
Activo corriente			
Efectivo	2.3(e)	253,937,744	25,047,607
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4(v)	6,924,390	2,902,067
Otros activos	3	6,225,563	2,054,029
Total activo corriente		<u>267,087,697</u>	<u>30,003,703</u>
Activo no corriente			
Inversiones inmobiliarias	2.3(f) y 4(a)	858,931,974	739,805,274
Total activo no corriente		<u>858,931,974</u>	<u>739,805,274</u>
Total activo		<u>1,126,019,671</u>	<u>769,808,977</u>
Pasivo			
Pasivo corriente			
Ingresos diferidos		1,040,475	-
Cuentas por pagar comerciales	6	3,950,631	1,937,382
Pasivo por compra de inversiones inmobiliarias	4(d) y 4(l)	12,384,525	5,577,794
Otras cuentas por pagar	7	5,594,734	4,695,014
Obligaciones financieras	5	-	157,477,983
Total pasivo corriente		<u>22,970,365</u>	<u>169,688,173</u>
Pasivo no corriente			
Pasivo por compra de inversiones inmobiliarias	4(d) y 4(l)	55,477,219	72,748,320
Obligaciones financieras	5	196,992,648	23,810,345
Total pasivo no corriente		<u>252,469,867</u>	<u>96,558,665</u>
Total pasivo		<u>275,440,232</u>	<u>266,246,838</u>
Patrimonio neto	2.3(l) y 9		
Certificados de participación		1,331,586,742	648,081,130
Prima y costos de emisión		(11,349,157)	(9,090,501)
Pérdida de colocación		(385,962,937)	(106,662,527)
Cuentas por cobrar partícipes		(1,861,679)	(1,861,679)
Resultados acumulados		(81,833,530)	(26,904,284)
Total patrimonio neto		<u>850,579,439</u>	<u>503,562,139</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>1,126,019,671</u>	<u>769,808,977</u>

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integral de este estado.

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Estados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	2025 S/	2024 S/
Alquileres de inversiones inmobiliarias	2.3(j) y 4(v)	57,348,053	46,168,067
Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	2.3(k) y 10	<u>(7,528,797)</u>	<u>(6,662,283)</u>
Utilidad bruta		49,819,256	39,505,784
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	2.3(f) y 4(b)	(59,999,923)	11,927,085
Gastos administrativos	2.3(k) y 11	<u>(18,027,031)</u>	<u>(9,632,864)</u>
(Pérdida) utilidad neta		(28,207,698)	41,800,005
Gastos financieros	5(e)	(13,838,767)	(10,951,805)
Diferencia en cambio, neta	2.3(d) y 14(a)	<u>24,776,941</u>	<u>(2,427,103)</u>
(Pérdida) utilidad neta		<u>(17,269,524)</u>	<u>28,421,097</u>
Otro resultado integral del período		<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultado integral del período		<u>(17,269,524)</u>	<u>28,421,097</u>

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Estados de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Número de certificados de participación (en unidades)	Certificados de participación S/	Prima y costos de emisión S/	Pérdida de colocación S/	Cuentas por cobrar a partícipes S/	Resultados acumulados S/	Total S/
Saldos al 1 de enero de 2024	8,466,788	286,756,728	(8,879,787)	(12,064,233)	(1,861,679)	(36,774,235)	227,176,794
Ganancia neta	-	-	-	-	-	28,421,097	28,421,097
Total resultados integrales	-	-	-	-	-	28,421,097	28,421,097
Emisión de certificados de participación, nota 9(b)	9,970,360	361,324,402	-	(94,598,294)	-	-	266,726,108
Costos de emisión de certificados de participación, nota 9(c)	-	-	(210,714)	-	-	-	(210,714)
Distribución de dividendos, nota 9(d)	-	-	-	-	-	(4,185,525)	(4,185,525)
Adelanto de dividendos, nota 9(d)	-	-	-	-	-	(14,440,032)	(14,440,032)
Otros	-	-	-	-	-	74,411	74,411
Saldos al 31 de diciembre de 2024	18,437,148	648,081,130	(9,090,501)	(106,662,527)	(1,861,679)	(26,904,284)	503,562,139
Pérdida neta	-	-	-	-	-	(17,269,524)	(17,269,524)
Total resultados integrales	-	-	-	-	-	(17,269,524)	(17,269,524)
Emisión de certificados de participación, nota 9(b)	20,865,704	683,505,612	-	(279,300,410)	-	-	404,205,202
Costos de emisión de certificados de participación, nota 9(c)	-	-	(2,258,656)	-	-	-	(2,258,656)
Distribución de dividendos, nota 9(d)	-	-	-	-	-	(10,547,724)	(10,547,724)
Adelanto de dividendos, nota 9(d)	-	-	-	-	-	(27,023,703)	(27,023,703)
Otros	-	-	-	-	-	(88,295)	(88,295)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	39,302,852	1,331,586,742	(11,349,157)	(385,962,937)	(1,861,679)	(81,833,530)	850,579,439

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	2025 S/	2024 S/
Actividades de operación		
Cobranza de alquileres	52,706,782	45,953,126
Pago a proveedores	(16,684,494)	(6,363,980)
Pago de comisión a la Administradora, nota 8(b)	(5,603,932)	(4,701,813)
Pago de comisión al Fiduciario, nota 8(a)	(361,850)	(375,966)
Pago de tributos	(3,603,182)	(3,224,585)
Otros pagos relativos a la actividad, neto	(1,129,484)	(1,308,916)
Efectivo proveniente de las actividades de operación	<u>25,323,840</u>	<u>29,977,866</u>
Actividad de inversión		
Venta (adquisición) de inversiones inmobiliarias, nota 4(b)	<u>14,053,482</u>	<u>(16,872,399)</u>
Efectivo proveniente de (utilizado en) las actividades de inversión	<u>14,053,482</u>	<u>(16,872,399)</u>
Actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos, nota 15	407,035,460	71,202,500
Pago de préstamos, intereses y gastos asociados, nota 15	(177,248,004)	(46,119,729)
Costos de emisión de certificados, nota 9(b)	(2,258,656)	(210,714)
Distribución de dividendos, nota 9(d) y nota 15	(37,571,427)	(18,625,557)
Efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	<u>189,957,373</u>	<u>6,246,500</u>
Aumento neto de efectivo	229,334,695	19,351,967
Efecto de la diferencia en cambio sobre el saldo de efectivo en moneda extranjera	(444,558)	(162,793)
Efectivo al inicio del periodo	<u>25,047,607</u>	<u>5,858,433</u>
Efectivo al final del periodo	<u>253,937,744</u>	<u>25,047,607</u>
Transacciones que no generaron flujo de efectivo		
Aporte de inmuebles, nota 4 y nota 9(b)	-	266,726,110
Valor razonable de inversiones inmobiliarias, nota 4(b)	(59,999,923)	11,927,085
Pasivo por compra de inversiones inmobiliarias, nota 4	67,861,744	78,326,114

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integral de este estado.

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

1. Actividad económica -

(a) Identificación -

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME (en adelante el "Patrimonio en Fideicomiso") fue constituido el 24 de agosto de 2018, en virtud del Acto Constitutivo de Fideicomiso en Titulización (en adelante el "Acto Constitutivo") suscrito por Administradora Prime S.A. (en adelante el "Originador" o la "Administradora"), y BBVA Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de "Fiduciario" a esa fecha, El Patrimonio en Fideicomiso llevó a cabo su Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME el 17 de diciembre de 2018, ver nota 9(b).

El 26 de junio de 2023, BBVA Sociedad Titulizadora S.A. y Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (en adelante el "Fiduciario"), con la intervención de la Administradora, suscribieron el contrato de cesión de posición contractual en el Acto Constitutivo, así como el acta de entrega de documentación e información, con ello a partir de dicha fecha Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. asumió las funciones, obligaciones y responsabilidades como Fiduciario del Patrimonio en Fideicomiso y es responsable por su gestión.

El domicilio legal del Patrimonio en Fideicomiso y de la Administradora es Av. República de Panamá 3055, San Isidro, Lima, Perú.

(b) Operaciones -

Las actividades del Patrimonio en Fideicomiso se encuentran normadas por el Decreto Legislativo N°861 - Ley del Mercado de Valores (en adelante "Ley del Mercado de Valores"), promulgado el 22 de octubre de 1996, cuyo Texto Único Ordenado se aprobó el 15 de junio de 2002, la Resolución CONASEV N°001-97-EF/94.10 que aprobó el Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos y sus modificatorias, así como por las normas reglamentarias emitidas por la Superintendencia de Mercado de Valores (en adelante "SMV") y demás normas complementarias y modificatorias, y por las disposiciones del Acto Constitutivo.

El Patrimonio en Fideicomiso tiene como propósito efectuar inversiones en bienes inmuebles, a fin de que estos se destinen al arrendamiento, cesión de uso, usufructo, superficie y/o cualquier otra figura onerosa contractual similar. Los recursos provenientes de la colocación de los Certificados de Participación serán depositados por el BBVA Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A. (en adelante "el Agente Colocador"), en la cuenta de colocación para que el Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (en adelante "el Fiduciario") aplique los recursos para efectuar Inversiones en bienes inmuebles.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) Aprobación de estados financieros -
De acuerdo con el Acto Constitutivo, es responsabilidad del Fiduciario elaborar los estados financieros y mantener la contabilidad del Patrimonio en Fideicomiso en forma separada de su contabilidad o de la de otros patrimonios fideicometidos bajo su dominio fiduciario.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 han sido aprobados por el Comité Técnico el 17 de marzo de 2026 y serán presentados a la Asamblea de Tenedores; en opinión del Fiduciario, y el Comité Técnico serán aprobados por la Asamblea de Tenedores, sin modificaciones. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 han sido aprobados por la Asamblea de Tenedores el 31 de marzo de 2025.

2. Principales principios y prácticas contables

A continuación, se presentan los principales principios contables utilizados en la preparación de los estados financiero del Patrimonio en Fideicomiso:

2.1 Bases para la preparación y presentación -

Los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB” por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Fiduciario, que manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF emitidos por el IASB vigentes a la fecha de los estados financieros.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por propiedades de inversión, que han sido medidas a su valor razonable. Los estados financieros se presentan en soles, excepto cuando se indique lo contrario.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables -

Las siguientes normas, interpretaciones o modificaciones se aplican por primera vez en 2025 pero, no han tenido un impacto significativo en los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso:

		Fecha de aplicación
Normas	Contenido: Nuevas Normas, mejoras y modificaciones	obligatoria
NIC 21	Falta de intercambiabilidad - Determinación del tipo de cambio cuando una moneda no es intercambiable.	1 de enero de 2025
	Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo contratos referenciados a electricidad dependiente de la naturaleza.	
NIIF 9 y NIIF 7		1 de enero de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

2.3 Resumen de principios y prácticas contables significativas -

(a) Instrumentos financieros - reconocimiento inicial y medición posterior -

A la fecha de los estados financieros, el Patrimonio en Fideicomiso clasifica sus instrumentos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIIF 9: (i) activos a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales o con cambios en resultados, (ii) pasivos financieros al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados.

(i) Activos financieros -

El Patrimonio en Fideicomiso, considerando sus operaciones, tiene como único modelo de negocio mantener inversiones en inmuebles para obtener los flujos de efectivo contractuales. Las respectivas condiciones contractuales dan lugar a flujos de efectivo, en fechas específicas que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente; en consecuencia, el Patrimonio en Fideicomiso mide sus activos financieros al costo amortizado.

Medición posterior -

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Patrimonio en Fideicomiso sólo mantiene activos financieros clasificados de la siguiente manera:

Activos medidos al costo amortizado -

El Patrimonio en Fideicomiso mantiene en esta categoría los rubros: efectivo y cuentas por cobrar comerciales. El Patrimonio en Fideicomiso mide los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:

- Modelo de negocio que el Patrimonio en Fideicomiso tiene para la gestión de los activos financieros cuyo objetivo es mantener los activos financieros, en esta categoría es poder cobrar los flujos de efectivo contractuales y no realizar su venta o negociación; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros al costo amortizado son posteriormente medidos usando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas son reconocidas en resultados cuando el activo es dado de baja, modificado o deteriorado.

(ii) Deterioro de los activos financieros -

El deterioro de los activos financieros se determina en función a la pérdida esperada. El Patrimonio en Fideicomiso evalúa las pérdidas crediticias esperadas (PCE) asociadas a activos financieros medidos al costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales, teniendo en cuenta información prospectiva.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Patrimonio en Fideicomiso considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos.

Respecto a las cuentas por cobrar o contratos que no contienen un componente financiero significativo, el Patrimonio en Fideicomiso aplica el enfoque simplificado, reconociendo pérdidas esperadas sobre el plazo de la cuenta por cobrar desde el inicio del reconocimiento de las cuentas por cobrar, basado en una matriz de provisión, directamente en los resultados del periodo.

El Patrimonio en Fideicomiso ha establecido una política para realizar una evaluación, al final de cada período de presentación, para identificar si el activo ha sufrido un incremento significativo de riesgo de crédito desde la fecha inicial.

(iii) Pasivos financieros -

Los pasivos financieros se reconocen cuando el Patrimonio en Fideicomiso es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Inicialmente, los pasivos financieros son reconocidos a su valor razonable. En el caso de los pasivos financieros que son contabilizados a costo amortizado, se incluyen los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros incluyen: las obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros son medidos a costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

(b) Baja de activos y pasivos financieros -

Activos financieros -

Un activo financiero (o, cuando resulte aplicable, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- Se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se ha asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo; o (b) no se han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero se ha transferido el control sobre el mismo.

Notas a los estados financieros (continuación)

El Patrimonio en Fideicomiso continuará reconociendo el activo cuando hayan transferido sus derechos a recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o hayan celebrado un acuerdo de intermediación, pero no han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni han transferido el control sobre el mismo. En este caso, el Patrimonio en Fideicomiso reconocerá el activo transferido en base a su involucramiento continuo en el activo y también reconocerán el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán sobre una base que refleje los derechos y obligaciones retenidos por el Patrimonio en Fideicomiso.

Pasivos financieros -

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se ha pagado o cancelado, o ha vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integrales.

(c) Compensación de instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y el Comité Técnico tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Patrimonio en Fideicomiso no presenta ningún activo o pasivo financiero por un monto neto, ni presenta importes brutos sujetos a derechos de compensación.

(d) Transacciones en moneda extranjera -

(i) Moneda funcional y de presentación -

La moneda funcional para el Patrimonio en Fideicomiso es determinada por la moneda del ambiente económico primario que para el Patrimonio en Fideicomiso es el sol. La información financiera es presentada en soles, moneda funcional del Patrimonio en Fideicomiso, debido a que refleja la naturaleza de los eventos económicos y las circunstancias relevantes para el Patrimonio en Fideicomiso.

(ii) Transacciones y saldos en moneda extranjera -

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de fin de año, son reconocidas en el rubro “Diferencia en cambio, neta” en el estado de resultados integrales.

Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera establecidos al costo histórico son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

(e) Efectivo -

Para fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo corresponde a cuentas corrientes, registradas en el estado de situación financiera. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Al 31 de diciembre de 2025, corresponde a cuentas corrientes en soles por S/1,864,378 y cuentas corrientes en dólares estadounidenses por US\$75,066,390, equivalente a S/252,073,366 (S/3,071,539 y US\$5,847,810, equivalente a S/21,976,068 al 31 de diciembre de 2024). Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, las cuentas corrientes se encuentran depositadas en dos bancos locales (Banco BBVA Perú y Scotiabank Perú S.A.A.). Tales depósitos no devengan intereses y son de libre disponibilidad.

(f) Inversiones inmobiliarias -

Las inversiones inmobiliarias se miden inicialmente por su costo de adquisición, incluido los costos de transacción. Los costos de transacción incluyen los impuestos de transferencia, honorarios profesionales por servicios legales y las comisiones por la compra de inmuebles, si fuera el caso.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se miden por su valor razonable, el que refleja las condiciones del mercado a la fecha de cierre del período sobre el que se informa y no recoge los efectos de eventos posteriores a dicha fecha. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las inversiones inmobiliarias se incluyen en los resultados en el período en el que ocurren. Los valores razonables se determinan anualmente por el Fiduciario.

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando las inversiones inmobiliarias se retiran del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado de resultados integrales en el período en el que el activo fue dado de baja. Se realizan transferencias a o desde las inversiones inmobiliarias solamente cuando exista un cambio en el uso del activo.

(g) Arrendamientos -

La determinación de si un acuerdo constituye o incluye un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración. El acuerdo se analiza para determinar si su cumplimiento depende del uso de uno o más activos específicos, o si el acuerdo concede el derecho de uso del activo, incluso si ese derecho no se encontrase especificado en forma explícita en el acuerdo.

El Patrimonio en Fideicomiso como arrendador -

Los arrendamientos en los que el Patrimonio en Fideicomiso no transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo se clasifican como arrendamientos operativos. Los ingresos por rentas de alquiler se contabilizan en el estado de resultados linealmente en los términos de los contratos de arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo se suman el importe en libros del activo arrendado y se reconocen a lo largo del plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los arrendamientos contingentes se reconocen como ingresos en el período en el que se consideran ganados.

(h) Provisiones -

Se reconoce una provisión sólo cuando el Patrimonio en Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede estimar razonablemente su importe. Las provisiones se revisan en cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera incurrir para cancelarla.

(i) Contingencias -

Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad. Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos hacia el Patrimonio en Fideicomiso.

Por su naturaleza, las contingencias sólo se resolverán cuando uno o más eventos futuros ocurran o no. La determinación de las contingencias involucra inherentemente el ejercicio del juicio y el cálculo de estimados de los resultados de eventos futuros.

(j) Reconocimiento de ingresos -

La NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos que rige el reconocimiento de los ingresos. Dicho modelo requiere que el Patrimonio en Fideicomiso, (i) identifique el contrato con el cliente, (ii) identifique cada una de las obligaciones de desempeño incluidas en el contrato, (iii) determine el monto de la contraprestación en el contrato, (iv) asigne la contraprestación a cada una de las obligaciones de desempeño identificadas y (v) reconozca los ingresos a medida que se cumpla cada obligación de desempeño.

Notas a los estados financieros (continuación)

La NIIF 15 requiere que la Gerencia realice juicios y tome en cuenta los hechos y circunstancias relevantes al momento de la aplicación de cada uno de los pasos del modelo. La Norma también especifica los criterios para el registro de los costos incrementales para obtener un contrato y los costos directamente relacionados para completar el mismo.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles. El Patrimonio en Fideicomiso evalúa sus acuerdos de ingresos en base a criterios específicos, a fin de determinar si actúa en calidad de mandante o de mandatario. El Patrimonio en Fideicomiso concluyó que actúa en calidad de mandante en todos sus acuerdos de ingresos. Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también deberán cumplirse para que los ingresos sean reconocidos:

- Ingresos por alquiler -
Los ingresos por alquileres derivados de contratos de arrendamiento operativo, menos los costos directos iniciales provenientes de la celebración de dichos contratos, se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a excepción de los ingresos de alquiler contingentes, los cuales se reconocen cuando surgen. Los alquileres cobrados por adelantado se registran inicialmente en el rubro “Ingresos diferidos” del estado de situación financiera y se reconocen en resultados en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Los importes recibidos de los arrendatarios para poner fin a contratos de arrendamiento o para compensar el desgaste se reconocen en el estado de resultados integrales cuando surgen.

- Los otros ingresos y los ingresos financieros se reconocen a medida que se realizan y devengan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

(k) Reconocimiento de costos y gastos -

- Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento en que se paguen, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.
- Los gastos de derecho de usufructo y superficie se reconocen a medida que devengan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

(l) Patrimonio y certificados de participación -

Los certificados de participación suscritos y pagados por los partícipes del Patrimonio en Fideicomiso se reconocen en el estado de situación financiera por el importe recibido, neto de costos directos de emisión. El importe correspondiente al valor nominal de los instrumentos emitidos por el Patrimonio en Fideicomiso se reconoce en el rubro “Certificados de participación”; la diferencia entre dicho valor nominal y el mayor importe recibido, así como los costos directos de emisión, son reconocidos en el rubro “Prima y costos de emisión” del estado de situación financiera; mientras que, la diferencia entre el valor nominal y el menor importe recibido, se reconoce en el rubro “Pérdida de colocación” del estado de situación financiera.

Notas a los estados financieros (continuación)

El valor de la cuota de participación se determina dividiendo el total del patrimonio del Patrimonio en Fideicomiso entre el número de certificados de participación emitidos a la fecha.

La valorización de las cuotas de participación del Patrimonio en Fideicomiso se realiza trimestralmente y está a cargo de la Administradora.

(m) Valor razonable de los instrumentos financieros -

El Patrimonio en Fideicomiso mide sus propiedades de inversión, al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por el Patrimonio en Fideicomiso.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

El Patrimonio en Fideicomiso utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

Notas a los estados financieros (continuación)

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, el Patrimonio en Fideicomiso determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

El Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, el Comité Técnico analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables del Patrimonio en Fideicomiso.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, el Patrimonio en Fideicomiso ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

(n) Eventos subsecuentes -

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera del Patrimonio en Fideicomiso a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

2.4 Juicios, estimados y supuestos contables significativos -

La preparación de los estados financieros requiere que el Fiduciario y el Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso utilicen juicios, estimados y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los montos de ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

En opinión del Fiduciario y el Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso, estos juicios, estimaciones y supuestos se han realizado sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos y circunstancias pertinentes en la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El Fiduciario y el Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso no esperan que los cambios, si los hubiera, tengan un efecto significativo sobre los estados financieros.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las estimaciones y supuestos más significativos considerados por el Fiduciario y el Comité Técnico en relación a los estados financieros son los siguientes:

(i) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado por el Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso considerando el valor promedio entre los importes determinados utilizando el método de flujos de caja descontados y el método de capitalización directa.

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión requiere la utilización de estimaciones, tales como los flujos de efectivo futuros de los activos (por ejemplo: alquileres fijos a los diferentes tipos de inquilinos, alquiler variable en función a un porcentaje de las ventas, costos de operación, costos de construcción (CAPEX), mantenimiento del CAPEX y tasas de descuento aplicables a los activos). Adicionalmente, los riesgos de desarrollo (como la construcción y el abandono) también se tienen en cuenta al determinar el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción.

Los valores de mercado de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera deben reflejar la volatilidad de los mercados inmobiliarios, por lo tanto, el Comité Técnico y valuadores utilizan su conocimiento del mercado y el criterio profesional, y no dependen únicamente de transacciones comparables históricas. En este sentido, hay un mayor grado de incertidumbre que la que existe en un mercado más activo, para la estimación de los valores de mercado de las propiedades de inversión.

Los métodos y supuestos significativos utilizados en la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión se detallan en la nota 4(gg) y 4(hh).

En opinión del Fiduciario y del Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso, estos juicios, estimaciones y supuestos se han realizado sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos y circunstancias pertinentes en la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso no espera que los cambios, si los hubiera, tengan un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

2.5 Nuevos pronunciamientos contables emitidos pero no vigentes -

Las normas e interpretaciones emitidas, pero aún no efectivas, a la fecha de emisión de los estados financieros se detallan a continuación. El Patrimonio Fideicomitado tiene la intención de adoptar estas normas, en lo aplicable, cuando sean efectivas:

Notas a los estados financieros (continuación)

- NIIF 18 “Presentación e información a revelar en los estados financieros”

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 “Presentación de estados financieros”. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las “funciones” identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas.

Se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo”, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de “utilidad o pérdida neta” a “utilidad o pérdida de operación” y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Por consiguiente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

- NIIF 19 “Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar”
En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad NIIF. Para ser elegible, al cierre del periodo de reporte, la entidad: (i) debe ser una subsidiaria según la definición de la NIIF 10 “Estados financieros consolidados”, (ii) no puede tener responsabilidad pública y (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad NIIF.

La NIIF 19 es efectiva para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

Considerando la naturaleza de las operaciones del Patrimonio en Fideicomiso, en opinión del Fiduciario las modificaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros.

Notas a los estados financieros (continuación)

3. Otros activos

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2025 S/	2024 S/
IGV por acreditar (c)	2,853,746	-
Detracciones Banco de la Nación (b)	1,916,557	1,423,753
Adelanto a proveedores	1,233,188	387,071
Garantías	154,911	154,911
Diversas	67,161	88,294
	<u>6,225,563</u>	<u>2,054,029</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, corresponde a los saldos que el Patrimonio en Fideicomiso mantiene en las cuentas del Banco de la Nación producto de los depósitos de detracciones efectuados por sus clientes; los cuáles serán aplicados para el pago del Impuesto General a las Ventas (IGV).

(c) Corresponde al IGV asociado a la compra del Edificio Tempus, realizada en diciembre 2025. El mismo que será aplicado en el corto plazo.

Notas a los estados financieros (continuación)

4. Inversiones inmobiliarias

(a) A continuación se detalla el movimiento y la composición del rubro:

Inversión inmobiliaria	2025					2024				
	Valor de compra S/	Costos asociados a la compra S/	Remodelaciones y mejoras S/	Fluctuación valor razonable S/	Total S/	Valor de compra S/	Costos asociados a la compra (h) S/	Remodelaciones y mejoras S/	Fluctuación valor razonable S/	Total S/
Edificio Manhattan-Acuña (i)	70,885,052	3,639,742	1,534,424	7,970,782	84,030,000	70,885,052	3,605,106	44,923	7,904,919	82,440,000
Centro Logístico Chorrillos (ii)	73,533,500	3,253,375	388,514	(4,614,389)	72,561,000	73,533,500	3,129,382	378,164	3,887,484	80,928,530
Oficinas y Galerías El Virrey (iii)	60,809,500	3,316,837	4,341,676	10,048,987	78,517,000	60,809,500	3,316,837	3,713,329	8,301,334	76,141,000
Edificio San Grimaldo (iv)	64,114,400	1,380,750	3,664	(5,567,314)	59,931,500	64,114,400	1,380,750	-	(632,070)	64,863,080
Edificio Abaco (xxiv)	55,638,000	2,592,630	-	-	58,230,630					
Edificio Sudamericana (v)	45,941,820	599,652	3,664	(4,201,136)	42,344,000	45,941,820	599,652	-	997,228	47,538,700
Edificio Chinchón (vi)	47,350,000	1,029,597	8,426,177	(14,696,274)	42,109,500	47,350,000	1,021,265	190,879	(1,812,624)	46,749,520
Edificio Encarnación (vii)	44,164,860	581,887	3,664	(3,176,911)	41,573,500	44,164,860	581,887	-	1,176,013	45,922,760
Edificio San Sebastián (xxv)	38,778,000	1,861,165	-	-	40,639,165	-	-	-	-	-
Alese (viii)	47,269,370	981,213	-	(8,368,833)	39,881,750	47,269,370	981,213	-	(3,154,583)	45,096,000
Almacenes Santa Clara (ix)	25,401,150	1,666,699	94,323	602,627	27,764,799	25,401,150	1,653,400	85,371	3,205,929	30,345,850
Edificio Tempus (xxvi)	25,491,083	873,253	-	-	26,364,336	-	-	-	-	-
Edificio Italia (x)	31,318,920	543,365	3,664	(5,802,949)	26,063,000	31,318,920	543,365	-	(3,301,485)	28,560,800
Edificio Internacional (xxx)	23,919,900	1,450,300	-	-	25,370,200	-	-	-	-	-
Centro Logístico Lima (xi)	21,827,000	1,400,842	4,634,011	(8,706,554)	19,155,299	21,827,000	1,317,115	4,663,417	(5,951,002)	21,856,530
Oficinas Regal (xii)	17,413,158	916,667	493,772	746,403	19,570,000	17,413,158	671,106	652,650	473,086	19,210,000
Edificio Wilson (xxvii)	17,181,900	1,037,830	-	-	18,219,730	-	-	-	-	-
Edificio San Demetrio (xiii)	17,547,480	308,342	564,267	(2,608,089)	15,812,000	17,547,480	308,342	560,603	(603,505)	17,812,920
Edificio Conquistadores (xiv)	18,036,041	1,174,080	1,000,731	(5,001,852)	15,209,000	18,036,041	1,190,120	836,561	(2,888,662)	17,174,060
Edificio BVL (xv)	16,288,800	303,202	3,664	(1,487,166)	15,108,500	16,288,800	303,202	-	469,318	17,061,320
Edificio Schreiber (xvi)	16,173,540	1,130,390	528,728	(3,293,658)	14,539,000	16,173,540	1,111,234	291,612	(627,806)	16,948,580
Edificio Fénix-Encarnación (xvii)	12,418,826	836,860	7,014	1,577,800	14,840,500	12,418,826	836,860	-	3,354,674	16,610,360
Hotel BTH Tacna (xviii)	-	-	-	-	-	44,997,200	2,268,276	87,857	(33,373,573)	13,979,760
Edificio Garcilazo (xix)	13,284,895	889,221	2,800	(2,954,415)	11,222,501	13,284,895	889,220	2,800	(1,625,195)	12,551,720
Oficinas Jirón de la Unión (xx)	11,780,900	684,414	1,615,144	(520,458)	13,560,000	11,780,900	691,114	1,039,794	(421,808)	13,090,000
Edificio JDA (xxviii)	9,264,750	648,457	-	-	9,913,207	-	-	-	-	-
Edificio Corte superior (xxix)	7,748,700	471,586	-	-	8,220,286	-	-	-	-	-
Tiendas Mass (xxi)	5,722,485	314,821	21,044	(1,690,050)	4,368,300	10,090,991	832,992	34,670	(921,585)	10,037,068
Cocinas Ocultas Cloud Kitchen (xxii)	7,151,459	535,419	-	(1,422,377)	6,264,501	7,151,459	464,590	70,829	(95,718)	7,591,160
Maxiahorro Huacho (xxiii)	6,135,405	468,549	-	876,046	7,480,000	6,135,405	468,549	-	656,046	7,260,000
Otros		68,770	-	-	68,770	-	35,556	-	-	35,556
	852,590,894	34,959,915	23,670,945	(52,289,780)	858,931,974	723,934,267	28,201,133	12,653,459	(24,983,585)	739,805,274

- (i) Corresponde a un inmueble ubicado en Jirón Antonio Miroquesada 233 - 241 - 247 - 253 - 259 con Pasaje Santiago Acuña 103 - 172, Cercado de Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como tiendas comerciales y oficinas administrativas.
- (ii) Corresponde a un inmueble ubicado en Avenida Defensores del Morro (Ex-Huaylas), Lotización Fundo Villa Baja Lt.1, Chorrillos, Lima, el cual es utilizado por su arrendatario como almacén logístico.
- (iii) Corresponde a 2 inmuebles estructuralmente contiguos, el primero ubicado en Jirón Lampa N°393, Cercado de Lima, es cual es destinado por sus arrendatarios a operaciones comerciales; el segundo ubicado en Jirón Lampa N°357, Cercado de Lima, el cual es destinado por sus arrendatarios para oficinas administrativas.
- (iv) Corresponde a un inmueble ubicado en Cl. Grimaldo del Solar 276, Miraflores, el cual es utilizado por sus arrendatarios como tiendas comerciales y oficinas administrativas.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (v) Corresponde a un inmueble ubicado en Jr. Santa Rosa 179-199, Cercado de Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como tiendas comerciales y oficinas administrativas.
- (vi) Corresponde a un inmueble ubicado en Cl. Chinchón N° 804-810-822-840-980, San Isidro, el cual es utilizado por sus arrendatarios como tiendas comerciales y oficinas administrativas.
- (vii) Corresponde a un inmueble ubicado en Jr. Carabaya 937-939, Cercado de Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como tiendas comerciales y oficinas administrativas.
- (viii) Corresponde a un inmueble ubicado en Av. de los Lotes N°6,7,8,9 y parte del Lote 11 - Grupo G, Punta Hermosa, Lima, el cual es utilizado por su arrendatario como centro logístico.
- (ix) Corresponde a un inmueble ubicado en Parcela 4-B, de la Manzana F, frente a la Avenida N°02 de la Sociedad de Unión de Colonizadores de la Tablada de Lurín, Villa el Salvador, Lima, el cual es utilizado por su arrendatario como almacén logístico
- (x) Corresponde a un inmueble ubicado en Jr. Santa Rosa 221, Cercado de Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como tiendas comerciales y oficinas administrativas.
- (xi) Corresponde a un inmueble ubicado en Jirón Rodolfo Beltrán N°567-581-591-631-635-639, Cercado de Lima, el cual es destinado por sus arrendatarios a operaciones industriales.
- (xii) Corresponde a un inmueble ubicado en Jirón Camaná N°851, distrito de Cercado de Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como oficinas.
- (xiii) Corresponde a un inmueble ubicado en Jr. Ocoña 154-160, Cercado de Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como tiendas comerciales y oficinas administrativas.
- (xiv) Corresponde a un inmueble ubicado en Avenida Los Conquistadores N°1027, 1031, 1041 y 1051, San Isidro, Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como tiendas comerciales y oficinas administrativas
- (xv) Corresponde a un inmueble ubicado en Jr. Carabaya 801-815, Cercado de Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como tiendas comerciales y oficinas administrativas.
- (xvi) Corresponde a un inmueble ubicado en Calle German Schreiber N°215-219, San Isidro, Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como oficinas administrativas para la prestación de servicios.
- (xvii) Corresponde a un inmueble ubicado en Av. Nicolas de Piérola N° 1002 - 1006 - 1010 - 1014 - 1018 - 1022 - 1026
- (xviii) Corresponde a un inmueble que incluye hotel y cine ubicado en Av. Jorge Basadre Grohmann Sur N°1286, Tacna, es cual es destinado por sus arrendatarios a operaciones del sector hotelero y entretenimiento.
- (xix) Corresponde a un inmueble ubicado en Av. Inca Garcilaso de la Vega N°1488 - 1490, Cercado de Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como tiendas comerciales y oficinas administrativas.
- (xx) Corresponde a un inmueble ubicado en Jirón de la Unión N°1036 - 1038 - 1040, distrito de Cercado de Lima, Lima, el cual es utilizado por su arrendatario como oficinas administrativas para la prestación de servicios.

Notas a los estados financieros (continuación)

(xxi) Corresponde a siete inmuebles ubicados en las siguientes direcciones, los cuales son utilizados por su arrendatario como tiendas comerciales de primera necesidad:

- Mass Surquillo: Av. Mariscal Cáceres N°473, Surquillo, Lima.
- Mass San Martín de Porres: Av. Daniel Alcides Carrión N°620, San Martín de Porres, Lima.
- Mass Lima: Av. Lima N°4199, San Martín de Porres, Lima.
- Mass Sarria: Av. Víctor Sarria Arzubiaga N°1212, Cercado de Lima, Lima.
- Mass Bellavista: Av. Buenos Aires N°1988, Bellavista, Callao.
- Mass La Perla: Av. Callao N°515, La Perla, Callao.
- Mass Canta Callao: Av. Canadá N°412, Canta Callao, Callao.

(xxii) Corresponde a un inmueble ubicado en Jirón Gonzales Prada N°1035, Surquillo, Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como centro logístico.

(xxiii) Corresponde a un inmueble ubicado en Av. Mercedes Indacochea N°451, Huacho, Lima, el cual es utilizado por su arrendatario como tienda comercial de primera necesidad.

(xxiv) Corresponde a un inmueble ubicado en Calle coronel Andrés reyes N° 420, San Isidro, el cual es utilizado por su arrendatario como Edificio

(xxv) Corresponde a un inmueble ubicado en Avenida Aviación N° 2401- 2405, San Borja, el cual es utilizado por su arrendatario como oficinas administrativas para la prestación de servicios.

(xxvi) Corresponde a un inmueble ubicado en Avenida Santo Toribio 115, San Isidro, el cual es utilizado por su arrendatario como oficinas administrativas para la prestación de servicios.

(xxvii) Corresponde a un inmueble ubicado en Avenida Garcilaso de la Vega, Cercado de Lima, el cual es utilizado por su arrendatario como oficinas administrativas para la prestación de servicios.

(xxviii) Corresponde a un inmueble ubicado en Avenida Juan de Arona 853, San Isidro, el cual es utilizado por su arrendatario como oficinas administrativas para la prestación de servicios.

(xxix) Corresponde a un inmueble ubicado en Avenida Nicolas de Piérola N° 673, 677, 681, Cercado de Lima, el cual es utilizado por su arrendatario como oficinas administrativas para la prestación de servicios.

(xxx) Corresponde a un inmueble ubicado en Avenida Nicolas de Piérola N° 742, 746, 750, 752, 756, Cercado de Lima, Cercado de Lima, el cual es utilizado por su arrendatario como oficinas administrativas para la prestación de servicios.

(b) A continuación presentamos el movimiento del rubro:

	2025 S/	2024 S/
Saldo inicial	739,805,274	366,041,005
Adiciones (c)	198,485,817	361,837,184
Venta de inversiones inmobiliarias (b.1)	(19,359,194)	-
(Pérdida) Ganancia neta por fluctuación en el valor razonable (x)	<u>(59,999,923)</u>	<u>11,927,085</u>
Saldo final	<u>858,931,974</u>	<u>739,805,274</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

(b.1) Durante el 2025, el Patrimonio Fideicomiso realizó la venta de algunos bienes inmuebles por un total de S/19,359,194. Los inmuebles vendidos fueron “Hotel BTH Tacna”, “Tiendas Mass” a un precio de venta de S/9,472,262, S/4,581,220, respectivamente. Producto de la venta de los inmuebles, el Patrimonio Fideicomiso reconoció pérdidas por enajenación, las mismas que se muestran en el rubro de “Gastos de administrativos” por S/5,813,277. Ver nota 11(b)

(c) El detalle de adiciones se compone de la siguiente manera:

Inversión inmobiliaria	2025 S/	2024 S/
Edificio Abaco (d)	58,230,630	-
Edificio San Sebastian (e)	40,639,165	-
Edificio Tempus (f)	26,364,336	-
Edificio Internacional (g)	25,370,200	-
Edificio Wilson (h)	18,219,730	-
Edificio JDA (i)	9,913,207	-
Edificio Chinchón (j)	8,243,630	48,562,144
Corte Superior (k)	8,220,286	-
Edificio Manhattan-Acuña (l)	1,524,137	74,535,081
Oficinas Jirón de la Unión (m)	568,650	61,485
Oficinas y Galerías El Virrey (n)	628,347	384,697
Edificio Conquistadores (o)	148,130	811,089
Centro Logístico Chorrillos (p)	134,343	234,791
Oficinas Regal (q)	86,683	134,786
Centro Logístico Lima (r)	54,324	312,314
Almacenes Santa Clara (s)	22,251	75,779
Edificio Schreiber (t)	20,000	-
Centro logístico Oquendo (u)	16,845	-
Edificio Titanium (v)	15,160	-
Edificio San Grimaldo (w)	3,664	65,495,150
Edificio Sudamericana (x)	3,664	46,541,472
Edificio Encarnación (y)	3,664	44,746,747
Edificio Italia (z)	3,664	31,659,950
Edificio San Demetrio (aa)	3,664	18,416,425
Edificio BVL (bb)	3,664	16,592,002
Edificio Fénix-Encarnación (cc)	7,014	13,255,686
Otros	36,765	17,586
	<u>198,485,817</u>	<u>361,837,184</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (a) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 30 de diciembre de 2025 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio Abaco, por US\$16,500,000 (equivalente a S/55,638,000), e incurrió en costos asociados a la compra por S/2,592,630.
- (b) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 26 de diciembre de 2025 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio San Sebastian", por US\$11,500,000 (equivalente a S/38,778,000), e incurrió en costos asociados a la compra por S/1,861,165.
- (c) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 26 de diciembre de 2025 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio Tempus", por US\$7,559,633 (equivalente a S/25,491,083), e incurrió en costos asociados a la compra por S/873,253.
- (d) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 19 de diciembre de 2025 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio Internacional", por US\$7,100,000 (equivalente a S/23,919,900), e incurrió en costos asociados a la compra por S/1,450,300.
- (e) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 19 de diciembre de 2025 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio Wilson", por US\$5,100,000 (equivalente a S/17,181,900), e incurrió en costos asociados a la compra por S/1,037,830.
- (f) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 19 de diciembre de 2025 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio JDA", por US\$2,750,000 (equivalente a S/9,264,750), e incurrió en costos asociados a la compra por S/648,457.
- (g) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 13 de noviembre de 2024 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio Chinchón" conformado por un área de 5,959 metros cuadrados, por US\$12,500,000 (equivalente a S/47,350,000), e incurrió en costos asociados a la compra por S/1,021,265 y producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio incurrió en costos adicionales por S/190,979. Con fecha 13 de noviembre de 2024 el Patrimonio en Fideicomiso realizó la cancelación del precio de adquisición, mediante la emisión y asignación de certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso, ver nota 9(b). Durante el 2025 producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes S/8,243,630.
- (h) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 30 de diciembre de 2025 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio Corte Superior", por US\$2,300,000 (equivalente a S/7,748,700), e incurrió en costos asociados a la compra por S/471,586.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (i) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 13 de noviembre de 2024 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio Manhattan-Acuña" conformado por un área de 1,392 metros cuadrados, por US\$18,842,385 (equivalente a S/70,885,052), e incurrió en costos asociados a la compra por S/3,605,106. Durante el 2025, se realizó el pago de US\$1,119,521 (equivalentes a S/3,770,547) y el saldo restante por US\$16,739,042 (equivalentes a S/56,377,093) será cancelado en cuatro cuotas que tienen vencimiento entre el periodo 2026 y 2028, este saldo forma parte del rubro "Pasivo por compra de inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera. Durante el 2025, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/1,524,137.
- (j) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 5 de octubre de 2022, con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Oficinas Jirón de la Unión" conformado por 4 pisos, 1 oficina y 4 estacionamientos, por S/11,780,900; adicionalmente el Patrimonio Fideicometido incurrió en costos asociados a la compra por S/691,114. Con fecha 5 de octubre de 2022, se realizó el desembolso de S/5,945,900 y el saldo restante fue cancelado el 5 de octubre de 2022 mediante la emisión y asignación de certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso, ver nota 9(b). Durante el 2025 y 2024 producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/568,650 y S/61,485, respectivamente.
- (k) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 1 de julio de 2019 con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio El Virrey" el cual consta de 7 pisos, de los cuales 5 son de uso exclusivo como oficina y 2 destinados a galerías, adicionalmente cuenta con 6 plazas de estacionamiento, por US\$18,500,000 (equivalente a S/60,809,500), e incurrió en costos asociados a la compra por S/3,316,837. Durante el 2025 y 2024 producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/628,347 y S/384,697, respectivamente.
- (l) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 10 de diciembre de 2020 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio Conquistadores", conformado por una placa comercial en el primer piso y oficinas empresariales desde el segundo al cuarto piso, por US\$5,258,321 (equivalente a S/18,036,041), e incurrió en costos asociados a la compra por S/1,190,120. Durante el 2025 y 2024, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/148,130 y S/811,089.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (m) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 17 de diciembre de 2020 con tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Centro Logístico Chorrillos" conformado por un terreno de 59,943 metros cuadrados e infraestructura de almacén por 22,542 metros cuadrados, por US\$20,500,000 (equivalente a S/73,533,500), e incurrió en costos asociados a la compra por S/3,111,378, posteriormente el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales relacionado a asesorías legales y gastos notariales por un importe ascendente a S/18,004. Durante el 2025 y 2024, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/134,343 y S/234,791.
- (n) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 6 de diciembre de 2021, con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Oficinas Regal" conformado por 15 pisos, 35 oficinas y 11 depósitos, por S/17,413,158; adicionalmente, el Patrimonio Fideicometido incurrió en costos asociados a la compra por S/671,106. Con fecha 6 de diciembre de 2021, se realizó el desembolso de S/879,738 y quedó pendiente de cancelación un importe ascendente a S/16,533,420, el cual fue cancelado en el periodo 2022 en efectivo por un importe ascendente a S/4,749,829 y el saldo restante fue cancelado el 14 de enero de 2022 mediante la emisión y asignación de certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso, ver nota 9(b). Durante el 2025 y 2024, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/86,683 y S/134,786, respectivamente.
- (o) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 26 de diciembre de 2018 con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Centro Logístico Lima" conformado por un terreno de 9,495 metros cuadrados, por US\$6,500,000 (equivalente a S/21,827,000), e incurrió en costos asociados a la compra por S/1,317,115. Durante el 2025 y 2024 producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/54,324 y S/312,314, respectivamente.
- (p) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 10 de diciembre de 2020 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Almacenes Santa Clara" conformado por un terreno de 24,500 metros cuadrados y oficinas por 3,793 metros cuadrados, por US\$7,050,000 (equivalente a S/25,401,150), e incurrió en costos asociados a la compra por S/1,643,389, posteriormente el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales relacionado a asesorías legales y gastos notariales por un importe ascendente a S/10,031. Durante el 2025 y 2024, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/22,251 y S/75,779, respectivamente.
- (q) Durante el 2025, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/20,000.
- (r) Durante el 2025, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/16,845.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (s) Durante el 2025, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/15,160.
- (t) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 26 de abril de 2024 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio San Grimaldo" conformado por un área de 8,971 metros cuadrados, por US\$17,120,000 (equivalente a S/64,114,400), e incurrió en costos asociados a la compra por S/1,380,750. Con fecha 26 de abril de 2024 el Patrimonio en Fideicomiso realizó la cancelación del precio de adquisición, mediante la emisión y asignación de certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso, ver nota 9(b). Durante el 2025, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/3,664.
- (u) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 22 de abril de 2024 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio Sudamericana" conformado por un área de 8,331 metros cuadrados, por US\$12,410,000 (equivalente a S/45,941,820), e incurrió en costos asociados a la compra por S/599,652. Con fecha 22 de abril de 2024 el Patrimonio en Fideicomiso realizó la cancelación del precio de adquisición, mediante la emisión y asignación de certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso, ver nota 9(b). Durante el 2025, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/3,664.
- (v) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 22 de abril de 2024 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio Encarnación" conformado por un área de 7,488 metros cuadrados, por US\$11,930,000 (equivalente a S/44,164,860), e incurrió en costos asociados a la compra por S/581,887. Con fecha 22 de abril de 2024 el Patrimonio en Fideicomiso realizó la cancelación del precio de adquisición, mediante la emisión y asignación de certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso, ver nota 9(b). Durante el 2025, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/3,664.
- (w) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 22 de abril de 2024 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio Italia" conformado por un terreno de 5,185 metros cuadrados, por US\$8,460,000 (equivalente a S/31,318,920), y durante el periodo 2024 incurrió en costos asociados a la compra por S/341,030 (S/292,335 durante el periodo 2023). Con fecha 22 de abril de 2024 el Patrimonio en Fideicomiso realizó la cancelación del precio de adquisición, mediante la emisión y asignación de certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso, ver nota 9(b). Durante el 2025, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/3,664.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (x) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 22 de abril de 2024 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio San Demetrio" conformado por un área de 3,052 metros cuadrados, por US\$4,740,000 (equivalente a S/17,547,480), e incurrió en costos asociados a la compra por S/308,342. Con fecha 22 de abril de 2024 el Patrimonio en Fideicomiso realizó la cancelación del precio de adquisición, mediante la emisión y asignación de certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso, ver nota 9(b). Durante el 2025 y 2024, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/3,664 y S/560,603; respectivamente.
- (y) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 22 de abril de 2024 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio BVL" conformado por un área de 2,857 metros cuadrados, por US\$4,400,000 (equivalente a S/16,288,800), e incurrió en costos asociados a la compra por S/303,202. Con fecha 22 de abril de 2024 el Patrimonio en Fideicomiso realizó la cancelación del precio de adquisición, mediante la emisión y asignación de certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso, ver nota 9(b). Durante el 2025, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/3,664.
- (z) Mediante un contrato de compraventa celebrado el 10 de julio de 2024 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio Fénix" conformado por un área de 2,730 metros cuadrados, por US\$3,277,600 (equivalente a S/12,418,826), e incurrió en costos asociados a la compra por S/836,860. Durante el 2025, se realizó el pago de US\$360,006 (equivalentes a S/1,291,680) y el saldo restante por US\$2,557,594 (equivalentes a S/8,613,978) será cancelado en dos cuotas que tienen vencimiento entre el periodo 2025 y 2026, este saldo forma parte del rubro "Pasivo por compra de inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera. Durante el 2025, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/7,014.
- (aa) Durante el 2025, los costos de transacción a los que se refieren los acápites anteriores están conformados principalmente por alcabala, comisiones por operaciones concretadas, acondicionamiento de instalaciones y costos legales los cuales ascendieron a S/4,581,572, S/4,792,632, S/10,901,795 y S/187,483, respectivamente.

Durante el 2024, los costos de transacción a los que se refieren los acápites anteriores están conformados principalmente por impuestos por alcabala, comisiones por operaciones concretadas, costos legales, acondicionamiento de instalaciones y otros ascendieron a S/2,461,794, S/5,859,839, S/752,399, S/2,331,283 y S/401,711, respectivamente.

- (bb) Durante el año 2025, las inversiones inmobiliarias generaron rentas por alquiler ascendentes a S/57,348,053 (S/46,168,067 durante el 2024), las cuales se presentan en el rubro "Alquileres de inversiones inmobiliarias" del estado de resultados integrales. Asimismo, al 31 de diciembre de 2025, el Patrimonio en Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar comerciales, neto por

Notas a los estados financieros (continuación)

concepto de alquileres devengados que ascienden a S/6,924,390 (S/2,902,067 al 31 de diciembre de 2024), las cuales serán cobradas durante el periodo 2025.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 el saldo de cuentas por cobrar comerciales, neto incluye una provisión por deterioro ascendente a S/118,178 y S/3,975,134, respectivamente. A continuación, se presenta el movimiento de la estimación por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales:

	2025 S/	2024 S/
Saldo inicial	3,975,134	3,282,365
Castigos	(3,856,956)	-
Estimación por deterioro del ejercicio, nota 10	-	692,769
Saldo final	<u>118,178</u>	<u>3,975,134</u>

En opinión del Fiduciario, la estimación por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a esas fechas.

- (cc) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las propiedades de inversión de Centro Logístico Lima, Centro Logístico Chorrillos, Oficinas Regal, Oficinas Schreiber, Oficinas Conquistadores, Edificio El Virrey, Almacenes Santa Clara, Edificio Encarnación y Edificio Sudamericana, Edificio Grimaldo, Edificio Italia y Edificio San Demetrio, se encuentran hipotecadas y/o en proceso de inscripción de hipoteca en garantía de las obligaciones financieras que mantiene el Patrimonio en Fideicomiso, ver nota 5(b), 5(d) y 5(e).

Notas a los estados financieros (continuación)

(dd) A continuación se detallan los principales supuestos utilizados en la valorización y en la estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

	2025						
	Inflación de largo plazo	Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento	Margen NOI promedio	Tasa de descuento antes de impuestos	Valor estimado de la renta de alquiler mensual por m2	Tasa de capitalización ("Cap rate")
Centro Logístico Chorrillos	2.50%	3.00%	2.25%	93.75%	10.00%	\$2.67	7.50%
Almacenes Santa Clara	2.50%	3.00%	2.00%	96.21%	10.00%	\$2.38	8.00%
Mass SMP	2.50%	1.00%	2.00%	87.83%	10.50%	\$24.70	8.25%
Mass Bellavista	2.50%	2.00%	2.00%	95.46%	10.50%	\$12.00	8.50%
Mass La Perla	2.50%	2.00%	2.00%	91.08%	10.00%	\$15.10	8.00%
Mass Santa Callao	2.50%	3.00%	2.00%	92.04%	10.00%	\$14.62	8.00%
Edificio El Virrey - Galerías (*)	2.50%	3.00%	2.25%	77.36%	12.25%	S/222.95	10.00%
Edificio El Virrey - Oficinas (*)	2.50%	6.00%	2.25%	80.18%	10.75%	S/46.482	8.50%
Edificio Schereiber	2.50%	5.00%	2.00%	72.02%	10.25%	\$15.73	8.25%
Edificio Conquistadorres	2.50%	8.00%	2.00%	74.83%	10.25%	\$24.60	8.25%
Centro Logístico Lima	2.50%	3.00%	2.25%	87.69%	10.00%	\$4.56	8.00%
Cocinas Ocultas Cloud Kitchen	2.50%	3.00%	2.25%	91.18%	10.50%	S/12.57	8.50%
Oficinas Regal(*)	2.50%	10.00%	2.25%	70.90%	11.00%	\$32.90	8.75%
Alese	2.50%	1.00%	2.00%	97.56%	9.75%	\$1.79	8.00%
Edifio Garcilazo	2.50%	4.00%	2.00%	80.25%	2.00%	\$13.85	8.00%
Maxiahorro Huacho (*)	2.50%	3.00%	2.50%	89.92%	10.00%	S/28.58	8.00%
Oficinas Jirón de la Unión (*)	2.50%	2.00%	2.25%	75.84%	10.75%	S/43.10	8.50%
Edificio Italia	2.50%	6.00%	2.00%	75.80%	10.50%	\$11.43	8.50%
Edificio Grimaldo	2.50%	6.00%	2.00%	63.68%	10.25%	\$13.40	8.25%
Edificio Sudamericana	2.50%	6.00%	2.00%	75.74%	10.25%	\$13.16	8.25%
Edificio BVL	2.50%	6.00%	2.00%	81.45%	10.25%	\$13.88	8.25%
Edificio Encarnación	2.50%	6.00%	2.00%	84.59%	10.25%	\$14.15	8.25%
Edificio San Demetrio	2.50%	6.00%	2.00%	77.55%	10.50%	\$13.13	8.50%
Edificio Manhattan-Acuña	2.50%	8.00%	2.25%	78.09%	11.00%	\$44.06	8.50%
Edificio Fénix-Encarnación	2.50%	6.00%	2.00%	70.39%	10.25%	\$11.05	8.25%
Edificio Chinchón	2.50%	6.00%	2.50%	92.62%	10.50%	\$18.74	8.50%
Inmobiliaria Internacional	2.50%	4.00%	2.00%	80.25%	10.25%	\$13.85	8.00%

2024							
	Inflación de largo plazo	Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento	Margen NOI promedio	Tasa de descuento antes de impuestos	Valor estimado de la renta de alquiler mensual por m2	Tasa de capitalización ("Cap rate")
Centro Logístico Chorrillos	2.50%	2.00%	2.25%	95.15%	10.00%	\$2.46	8.00%
Almacenes Santa Clara	2.50%	2.00%	2.00%	97.45%	10.00%	\$2.34	8.00%
Mass Surquillo	2.50%	1.00%	2.00%	95.04%	9.75%	\$14.25	7.75%
Mass SMP	2.50%	1.00%	2.00%	93.96%	11.00%	S/48.45	8.75%
Mass Av. Lima	2.50%	1.00%	2.00%	94.97%	10.00%	\$12.75	8.00%
Mass Sarria	2.50%	1.00%	2.00%	94.36%	10.00%	\$12.50	8.00%
Mass Bellavista	2.50%	1.00%	2.00%	95.46%	10.50%	\$12.00	8.50%
Mass La Perla	2.50%	1.00%	2.00%	92.49%	10.00%	\$14.00	8.00%
Mass Santa Callao	2.50%	2.00%	2.00%	98.34%	10.25%	\$13.00	8.00%
Edificio El Virrey - Galerías (*)	2.50%	9.00%	2.25%	91.33%	12.25%	S/216.00	10.00%
Edificio El Virrey - Oficinas (*)	2.50%	5.00%	2.50%	76.68%	11.00%	S/42.00	8.50%
Edificio Schereiber	2.50%	4.00%	2.25%	92.02%	10.25%	\$15.73	8.25%
Edificio Conquistadores	2.50%	7.00%	2.00%	93.63%	10.25%	\$19.61 - \$27.39	8.25%
Centro Logístico Lima	2.50%	2.00%	2.25%	93.40%	10.00%	\$5.24	8.00%
Cocinas Ocultas Cloud Kitchen	2.50%	2.00%	2.00%	91.64%	10.50%	\$14.25	8.50%
Oficinas Regal(*)	2.50%	9.00%	2.50%	90.67%	11.25%	S/32.80	8.75%
Hotel BTH Tacna	2.50%	1.00%	2.00%	83.38%	12.00%	\$4.00	10.00%
Alese	2.50%	1.00%	2.00%	98.39%	9.75%	\$1.40	8.00%
Edificio Garcilazo	2.50%	3.00%	2.00%	94.00%	10.00%	\$13.00 - \$21.25	8.00%
Maxiahorro Huacho (*)	2.50%	2.00%	2.00%	91.48%	10.00%	S/25.00 - S/51.00	8.00%
Oficinas Jirón de la Unión (*)	2.50%	2.00%	2.50%	92.46%	11.00%	S/38.30	8.50%
Edificio Italia	2.50%	7.00%	2.00%	96.03%	10.25%	\$12.25 - \$15.50	8.25%
Edificio Grimaldo	2.50%	5.00%	2.50%	91.73%	10.25%	\$15.91 - \$24.25	8.25%
Edificio Sudamericana	2.50%	5.00%	2.00%	95.71%	10.25%	\$12.49 - \$19.25	8.25%
Edificio BVL	2.50%	6.00%	2.50%	95.38%	10.25%	\$12.25	8.25%
Edificio Encarnación	2.50%	5.00%	2.00%	95.87%	10.25%	\$12.34 - \$11.25	8.25%
Edificio San Demetrio	2.50%	5.00%	2.00%	95.34%	10.50%	\$12.25 - \$22.25	8.25%
Edificio Manhattan-Acuña	2.50%	7.00%	2.00%	94.26%	11.00% - 11.25%	S/49.46 - S/58.86	8.50% - 8.75%
Edificio Fénix-Encarnación	2.50%	5.00%	2.50%	95.60%	10.25%	\$11.50 - \$17.25	8.25%
Edificio Chinchón	2.50%	5.00%	2.50%	92.62%	10.50%	\$16.51 - \$26.33	8.25%

(*) Las valorizaciones de estos inmuebles fueron realizados en soles, por lo tanto, los supuestos corresponden a precios y tasas expresados en dicha moneda.

A continuación, se presenta una breve descripción de los supuestos de flujo de caja utilizados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

- Inflación de largo plazo -
Es el incremento del nivel general de precios esperados en Perú en el largo plazo. Este indicador se utiliza para ajustar anualmente el nivel estimado de egresos.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo -
Se considera el nivel de ocupabilidad esperado por parte de los locatarios, una vez terminados los contratos vigentes, en los inmuebles arrendados.
- Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento -
Es el incremento promedio anual de los ingresos proyectados (incremento de tarifas) de acuerdo a lo estipulado en los contratos vigentes y una vez renovados
- Margen NOI promedio -
Son proyectados a partir de los ingresos por concepto de alquiler de las áreas arrendables por inmueble deduciendo a dichos importes los costos relacionados a los inmuebles (gastos administrativos, seguros, impuestos y otros egresos).
- Tasa de descuento antes de impuestos -
Refleja el riesgo de mercado actual y la incertidumbre asociada con la obtención misma de los flujos.
- Tasa de capitalización ("Cap rate") -
Permite calcular el valor de un inmueble, basándose en su capacidad para contribuir al capital del mismo.

La siguiente tabla presenta la sensibilidad de los valores razonables sobre la aplicación de las metodologías descritas previamente, ante cambios en los supuestos más significativos que subyacen en la valorización de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

	Cambio de tasa	2025 S/	2024 S/
Efecto en estado de resultados -			
Inflación de largo plazo			
Incremento	+ 0.5	49,900	1,307,770
Disminución	- 0.5	(183,450)	(1,256,948)
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo			
Incremento	+ 0.5	(4,141,350)	(4,107,354)
Disminución	- 0.5	4,078,700	3,177,312
Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento			
Incremento	+ 0.5	27,768,150	10,492,606
Disminución	- 0.5	(27,797,550)	(8,783,488)
Tasa de descuento y de capitalización ("Cap rate")			
Incremento	+ 0.5	(38,464,950)	(42,665,182)
Disminución	- 0.5	43,293,850	48,198,690

Notas a los estados financieros (continuación)

- (ee) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, ha sido determinado por el valor resultante al promediar el importe calculado por el método de flujos de caja descontados y el calculado por el método de capitalización directa. El valor de los flujos de rentas descontados fue estimado por el Comité Técnico y adicionalmente validado por un tercero.

El Comité Técnico y el Fiduciario consideran pertinente tomar el valor promedio entre ambas metodologías considerando que recoge de manera más fehaciente el valor de un activo de renta, cuya venta se realizará con contratos de alquiler incluidos.

5. Obligaciones financieras

(a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

	Moneda original	Tasa de interés %	Vencimiento	Importe original US\$	2025 S/	2024 S/
Préstamos						
IFC (b)	Dólares	7.12	15/07/2030	34,000,000	112,112,690	-
Scotiabank Perú S.A.A. (c)	Dólares	6.75	15/07/2030	25,500,000	84,879,958	-
Banco BBVA Perú (d)	Dólares	5.7	04/03/2025	15,337,000	-	55,335,473
Scotiabank Perú S.A.A. (d)	Dólares	5.7	04/03/2025	15,337,000	-	55,335,473
Scotiabank Perú S.A.A. (d)	Dólares	7.55	04/09/2025	12,500,000	-	46,709,912
Scotiabank Perú S.A.A. (d)	Dólares	8.8	07/05/2027	2,860,000	-	10,651,447
Scotiabank Perú S.A.A. (d)	Dólares	8.8	07/05/2027	2,800,000	-	10,485,877
Scotiabank Perú S.A.A. (d)	Dólares	8.8	07/05/2027	740,000	-	2,770,146
					Porción corriente	-
						157,477,983
					Porción no corriente	196,992,648
						23,810,345
					196,992,648	181,288,328

(b) Corresponde a los fondos obtenidos del préstamo con “International Finance Corporation”, firmado el 25 de noviembre de 2025, destinados a financiar adquisiciones de inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con garantías hipotecarias constituidas por los inmuebles de Centro Logístico Lima, Edificio Schreiber, Edificio Encarnación, Edificio Sudamericana, Edificio Grimaldo, Edificio Italia y Edificio San Demetrio, que forman parte del rubro “Inversiones inmobiliarias”.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los principales requerimientos financieros ("covenants") que se mantienen por el préstamo durante la duración del mismo son los siguientes:

- Loan to value (LTV) menor o igual a 37% hasta el 31 de diciembre de 2026 y luego menor igual a 35%. Es el resultado de dividir (i) el saldo pendiente de pago del préstamo entre (ii) el menor entre (a) el valor comercial de los inmuebles en garantía del préstamo y (b) el valor de gravamen de los inmuebles en garantía del préstamo.
- Ratio de cobertura de intereses mayor o igual a 1.7 veces hasta el 31 de diciembre de 2026 y luego mayor o igual a 2.0 veces. Ratio que resulta de dividir (i) ingresos operaciones menos costos operacionales menos gastos pagados por anticipado más provisiones, entre (ii) La suma de los pagos por amortización de principal e intereses que deberá efectuar el Patrimonio en Fideicomiso por la deuda financiera.

Al 31 de diciembre de 2025, el Patrimonio en Fideicomiso ha cumplido con los requerimientos financieros ("covenants") indicados anteriormente.

- (c) Corresponde a los fondos obtenidos del préstamo con Scotiabank Perú S.A.A., firmado el 26 de noviembre de 2025, destinados principalmente a refinanciar las deudas financieras del "Club Deal", Scotiabank Perú S.A.A. y Banco BBVA Perú las mismas que tenían un vencimiento entre el 2025 y 2027. Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con garantía hipotecaria hasta por US\$42,900,000 (equivalentes a S/153,582,000) constituidas para cubrir las inversiones inmobiliarias.

Los principales requerimientos financieros ("covenants") que se mantienen por el préstamo durante la duración del mismo son los siguientes:

- Loan to value (LTV) menor o igual a 0.7 veces. Es el resultado de dividir (i) el saldo pendiente de pago del préstamo entre (ii) el menor entre (a) el valor comercial de los inmuebles en garantía del préstamo y (b) el valor de gravamen de los inmuebles en garantía del préstamo.
- Ratio de cobertura de intereses mayor o igual a 1.7 veces hasta el 2026 y luego mayor o igual a 2.0 veces desde el 2027. Ratio que resulta de dividir (i) ingresos operaciones menos costos operacionales menos gastos pagados por anticipado más provisiones, entre (ii) La suma de los pagos por amortización de principal e intereses que deberá efectuar el Patrimonio en Fideicomiso por la deuda financiera.

Al 31 de diciembre de 2025, el Patrimonio en Fideicomiso ha cumplido con los requerimientos financieros ("covenants") indicados anteriormente.

- (d) Durante el 2024, el Patrimonio en Fideicomiso celebró dos contratos de préstamo por US\$12,500,000 (equivalente a S/47,200,000) y US\$6,500,000 (equivalente a S/24,002,500), con Banco Scotiabank Perú S.A.A., dichos préstamos fueron obtenido para amortizar las deudas existentes y para financiar la adquisición de inversiones inmobiliarias. Durante el 2025, se cancelaron los prestamos antes mencionados en su totalidad.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (e) Durante el periodo 2025, los intereses devengados ascienden a S/13,505,551 (S/10,572,243 durante el periodo 2024) y se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado de resultados. Adicionalmente durante el periodo 2025 el rubro "Gastos financieros" del estado de resultados incluye gastos bancarios ascendentes a S/333,216 (S/379,562, durante el periodo 2024).

6. Cuentas por pagar comerciales

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	2025 S/	2024 S/
Comisión por administración y gestión del Patrimonio en		
Fideicomiso	1,488,362	564,298
Administración de inmuebles y mantenimiento	849,380	761,573
Valorización de inversiones inmobiliarias	586,482	222,359
Servicios legales	318,528	120,767
Remodelaciones y mejoras	178,985	67,860
Servicios de marketing	59,345	22,500
Asesoría tributaria	57,920	21,960
Diversas	411,629	156,065
	<u>3,950,631</u>	<u>1,937,382</u>

7. Otras cuentas por pagar

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2025 S/	2024 S/
Depósitos en garantía recibidos	3,823,386	3,218,965
Impuestos por pagar	62,063	854,708
Anticipo de clientes	1,635,309	536,009
Auditoria	57,224	67,000
Diversas	16,752	18,332
	<u>5,594,734</u>	<u>4,695,014</u>

8. Comisiones pagadas por el Patrimonio en Fideicomiso

(a) Comisiones al Fiduciario -

De conformidad con el Acto Constitutivo, el Fiduciario recibirá una remuneración fija anual por la administración del Patrimonio en Fideicomiso, la cual se determina en función a la cantidad de inmuebles que posea el Patrimonio en Fideicomiso. Esta comisión será determinada de manera anual y pagada por anticipado.

Durante el periodo 2025, se registró un gasto por este concepto de S/361,850 (S/375,966 durante el 2024), incluidos como parte de los "Gastos administrativos" del estado de resultados integrales, ver nota 11(a). Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Patrimonio en Fideicomiso no mantiene saldo correspondiente a esta comisión pagada por anticipado al Fiduciario.

(b) Comisiones a la Administradora -

De acuerdo con el Acto Constitutivo, se le retribuirá a la Administradora las siguientes comisiones:

(b.i) Comisión anual por administración y gestión del Patrimonio en Fideicomiso, la misma que dependerá del valor de los activos inmobiliarios del Patrimonio en Fideicomiso, neto de su deuda, tal como se detalla a continuación:

- Si el valor es menor o igual a US\$250 millones, la comisión ascenderá al 15 por ciento de los ingresos por alquileres y otros ingresos, deducidos de los gastos y costos de operar dichos activos.
- Si el valor se encuentra entre US\$250 y US\$500 millones, la comisión ascenderá al 12.5 por ciento de los ingresos por alquileres y otros ingresos, deducidos de los gastos y costos de operar dichos activos.
- Si el valor es mayor a US\$500 millones, la comisión ascenderá al 10 por ciento de los ingresos por alquileres y otros ingresos, deducidos de los gastos y costos de operar dichos activos.

Durante el periodo 2025, se registraron gastos por este concepto por un importe ascendente a S/7,496,240 (S/6,027,684 durante el periodo 2024) incluidos como parte de los "Gastos administrativos" del estado de resultados integrales, ver nota 11(a).

Al 31 de diciembre de 2025, el Patrimonio en Fideicomiso mantiene un saldo por pagar por este concepto ascendente a S/1,488,362 (S/564,298 al 31 de diciembre de 2024) que forma parte del rubro "Cuentas por pagar comerciales" del estado de situación financiera, ver nota 6.

(b.ii) Comisión por operación concretada, la cual se genera cada vez que: i) se adquiera o aporte un bien inmueble para el Patrimonio en Fideicomiso, ii) se concluya la disposición de un bien inmueble, o iii) se entregue un proyecto al Patrimonio en Fideicomiso en el que la Administradora sea desarrollador.

Notas a los estados financieros (continuación)

El monto de la comisión se calcula de la siguiente manera:

- (1) Para los casos i) y ii) antes indicados:
 - 3 por ciento del precio total del inmueble, por un valor menor a US\$10 millones;
 - 2 por ciento del precio total del inmueble, por un valor entre US\$10 y US\$20 millones; o,
 - 1 por ciento del precio total del inmueble, por un valor mayor a US\$20 millones.
- (2) Para el caso iii) anterior, 5 por ciento del valor del proyecto.

Durante el periodo 2025, las comisiones por operación concretada se reconocieron como parte de los costos asociados a la compra de inversiones inmobiliarias por S/4,792,632 (S/5,859,839 durante el 2024) ver nota 4(dd). De acuerdo a lo establecido en el Acto Constitutivo y el Contrato de Administración del Patrimonio en Fideicomiso, toda vez que existan certificados de participación en cartera se podrá pagar la comisión hasta en un 50% con dichos certificados, de lo contrario será hasta la suma equivalente de certificados disponibles. La comisión concretada del periodo 2025 y de 2024 fue cancelada en un 100% en efectivo.

9. Patrimonio

(a) Certificados de participación -

Los certificados de participación son valores de participación patrimonial inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores, y confieren a sus titulares una participación alícuota de los recursos del Patrimonio en Fideicomiso, y no son amortizables, salvo (i) aprobación del Comité Técnico, o (ii) mediante autorización de la Asamblea General de Titulares de los certificados de participación.

Los inversionistas que adquieren certificados de participación se adhieren a todos y a cada uno de los términos y condiciones establecidos en el Acto Constitutivo del Patrimonio en Fideicomiso. Los pagos del rendimiento de los certificados de participación se realizarán en forma proporcional a la participación de cada uno de los titulares de los certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso.

(b) Emisión de certificados de participación -
A continuación, mostramos el detalle de las emisiones de certificados de participación realizadas por el Patrimonio Fideicomiso:

Fecha de emisión	Nombre de le emisión	Número de certificados	Importe captado S/	Costos de emisión (c) S/	Valor nominal US\$ (**)
17 de diciembre de 2018	Primer programa de Emisión de Certificados de Participación	2,251,200	75,257,616	(2,470,016)	10.00
25 de junio del 2019	Segundo programa de Emisión de Certificados de Participación	2,645,200	88,676,411	(2,982,712)	10.00
02 de julio de 2019	A favor de la Administradora (*)	25,677	851,351	-	10.00
21 de abril del 2020	Tercer programa de Emisión de Certificados de Participación	98,983	3,430,331	(122,058)	10.00
03 de diciembre del 2020	Cuarto programa de Emisión de Certificados de Participación	2,070,851	71,623,209	(2,530,843)	9.89
31 de diciembre de 2020	A favor de la Administradora (*)	34,259	1,195,128	-	9.89
31 de diciembre de 2020	A favor de los miembros del Comité Técnico (*)	6,972	238,641	-	9.89
14 de enero de 2022	Aporte Inmueble "Regal" (***)	365,278	11,236,123	-	9.76
31 de enero de 2022	Aporte Inmueble "Alese" (***)	755,769	22,866,698	(709,625)	9.76
4 de febrero de 2022	A favor de la Administradora (*)	27,527	824,265	-	9.76
4 de febrero de 2022	A favor de los miembros del Comité Técnico (*)	2,028	64,720	-	9.76
5 de octubre de 2022	Aporte inmueble "Oficinas Jirón de la Unión" (***)	182,492	5,875,093	(762,055)	9.76
07 de octubre de 2022	A favor de la Administradora (*)	552	16,797	-	9.76
	Aporte inmueble "Sudamericana", "Encarnación", "Italia", "San				
22 de abril de 2024	Demetrio" y "Edificio BVL" (***)	5,857,536	155,261,722	(142,251)	9.72
26 de abril de 2024	Aporte Inmueble "San Grimaldo" (***)	2,391,061	64,114,388	(38,310)	9.72
13 de noviembre de 2024	Aporte Inmueble "Chinchón" (***)	1,721,763	47,349,998	(30,153)	9.72
12 de diciembre de 2025	Quinto programa de Emisión de Certificados de Participación	107,820	2,088,662	(235,830)	9.72
29 de diciembre de 2025	Quinto programa de Emisión de Certificados de Participación	20,757,884	402,116,539	(2,022,825)	9.72

(*) 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, ver nota 8(b)(ii), 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.

(**) Corresponde al valor nominal de cada certificado de participación a la fecha de su emisión.

(***) Estas emisiones se realizaron de acuerdo con lo estipulado en el Acto Constitutivo, el cual señala que la Empresa Administradora podrá identificar oportunidades de inversión en Bienes Inmuebles a efectos de que estos sean aportados directamente al Patrimonio en Fideicomiso a cambio de entrega de Certificados de Participación a los aportantes de los mismos, siempre y cuando cuenten con la aprobación del Comité Técnico.

Notas a los estados financieros (continuación)

De manera general, los recursos netos obtenidos de estas colocaciones fueron destinados para la adquisición de bienes inmuebles, a fin de que estos se destinen al arrendamiento, cesión de uso, usufructo, superficie y/o cualquier otra figura onerosa contractual similar

Al 31 de diciembre de 2025 se han emitido 39,302,852 certificados de participación, cuyo valor nominal es de US\$9.72 cada uno (18,437,148 certificados de participación, cuyo valor nominal es de US\$9.72 cada uno al 31 de diciembre de 2024). Asimismo, a las fechas antes indicadas, la estructura de participación es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2025				
	Nº de Certificados	Nº de partícipes	Patrimonio neto US\$	Valor Cuota US\$
Personas naturales y jurídicas	39,302,852	1,133	253,299,416	6.93

Al 31 de diciembre de 2024				
	Nº de Certificados	Nº de partícipes	Patrimonio neto US\$	Valor Cuota US\$
Personas naturales y jurídicas	18,437,148	663	133,783,778	7.28

(c) Prima y costos de emisión, y pérdida de colocación -

Corresponde al saldo acumulado de las diferencias entre el precio del certificado de participación al momento de su colocación y su valor nominal, así como a las comisiones por estructuración al Banco BBVA Perú S.A. y comisión por colocación a BBVA Sociedad Agente de Bolsa S.A.

(d) Dividendos -

De acuerdo a la tercera disposición final del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, a más tardar el 30 de abril del periodo siguiente el Patrimonio en Fideicomiso debe distribuir y pagar al menos el 95 por ciento de la utilidad neta distribuable del periodo, la cual se determina sobre la base de las partidas del estado de resultados que implican un ingreso o salida de efectivo. En ese sentido:

- El 18 de febrero de 2025 mediante sesión extraordinaria de Comité Técnico, el Patrimonio en Fideicomiso aprobó la distribución de dividendos correspondiente al cierre del mes de diciembre de 2024 por S/10,547,724 (equivalentes a US\$2,895,032), los cuales fueron pagados el 26 de marzo de 2025.
- El 07 de febrero de 2024 mediante sesión extraordinaria de Comité Técnico, el Patrimonio en Fideicomiso aprobó la distribución de dividendos correspondiente al cierre del mes de diciembre de 2023 por S/1,972,917 (equivalentes a US\$537,433), los cuales fueron pagados el 14 de marzo de 2024.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Asimismo, durante los periodos 2025 y de 2024, mediante sesiones extraordinarias de Comité Técnico, el Patrimonio en Fideicomiso realizó distribuciones de resultados por adelantado de acuerdo al siguiente detalle:

Fecha aprobación	S/
09 de junio de 2025	5,536,515
31 de julio de 2025	4,016,100
03 de setiembre de 2025	3,645,288
05 de setiembre de 2025	5,390,212
18 de diciembre de 2025	5,297,768
17 de diciembre de 2025	3,137,820
Total	27,023,703
28 de febrero de 2024	1,470,799
03 de mayo de 2024	2,239,545
01 de agosto de 2024	4,391,119
29 de agosto 2024	2,537,836
11 de diciembre 2024	3,800,733
Total	14,440,032

Producto de los acuerdos mencionados anteriormente durante el 2025 se realizaron pagos de dividendos por un total de S/37,571,427, conformado por el pago de dividendos asociados a los resultados del periodo 2024 por S/10,547,724 y el pago de adelanto de dividendos asociados a los resultados del periodo 2025 por S/27,023,703.

Producto de los acuerdos mencionados anteriormente durante el 2024 se realizaron pagos de dividendos por un total de S/18,625,557, conformado por el pago de dividendos asociados a los resultados del periodo 2023 por S/4,185,525 y el pago de adelanto de dividendos asociados a los resultados del periodo 2024 por S/14,440,032.

- (e) Cuentas por cobrar a partícipes -
De conformidad a lo estipulado en la tercera disposición final del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos y en el acto constitutivo, corresponde al exceso de utilidades distribuidas y pagadas durante el año que exceden la utilidad neta reportada en el estado de resultados del periodo.

Notas a los estados financieros (continuación)

10. Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2025 S/	2024 S/
Mantenimiento de instalaciones	6,254,806	5,045,959
Impuestos prediales	1,160,856	923,555
Deterioro de cuentas por cobrar comerciales, nota 4(ee)	113,135	692,769
	<u>7,528,797</u>	<u>6,662,283</u>

11. Gastos de administración

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2025 S/	2024 S/
Servicios prestados por terceros (b)	9,825,578	2,962,521
Comisión a la Administradora, nota 8(b)	7,496,240	6,027,684
Comisión al Fiduciario, nota 8(a)	361,850	375,966
Dietas al Comité Técnico (c)	343,363	266,693
	<u>18,027,031</u>	<u>9,632,864</u>

(b) Durante los periodos 2025 y de 2024, los servicios prestados por terceros están conformados por:

	2025 S/	2024 S/
Pérdida por enajenación de inmuebles, nota 4(b)	5,813,277	-
Asesorías legales	1,062,541	1,143,676
Publicidad y marketing	774,251	345,342
Asesoría Financiera	322,569	112,950
Comisión por tasación	242,290	284,335
Auditoria	234,606	179,792
Derechos en Bolsa de Valores de Lima	141,915	153,205
Gastos notariales	150,759	151,067
Asesoría tributaria	202,300	119,820
Clasificadora de riesgo	150,908	113,742
Seguros	58,632	88,327
Dietas comité de riesgo	42,356	75,004
Agente de garantías	-	57,600
Derechos SMV	-	5,481
Otros	629,174	132,180
	<u>9,825,578</u>	<u>2,962,521</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) Corresponde a las dietas pagadas a los miembros del Comité Técnico, órgano responsable de tomar las decisiones de inversión y administración del Patrimonio en Fideicomiso.

12. Contingencias

En opinión del Fiduciario y del asesor legal interno, no existen juicios ni demandas importantes pendientes de resolver u otras contingencias en contra del Patrimonio Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

13. Situación tributaria

- (a) El Patrimonio en Fideicomiso se encuentra regulado por normas especiales de la SMV. De acuerdo con el numeral 2 del Artículo 14-A de la Ley del Impuesto a la Renta, tratándose del Fideicomiso de Titulización a que se refiere la Ley del Mercado de Valores, las utilidades, rentas o ganancias de capital que generen serán atribuidas a los fideicomisarios, al originador o fideicomitente o a un tercero, si así se hubiera estipulado en el acto constitutivo.

El Fiduciario es el agente de retención en cuanto a las rentas de fuente peruana que atribuya y por ende ese el responsable solidario ante la Autoridad Tributaria por dichas rentas.

Las rentas atribuidas a los tenedores de los Certificados de Participación califican como rentas empresariales bajo la Ley del Impuesto a la Renta y normas tributarias especiales aplicables al patrimonio en fideicomiso que tengan como propósito efectuar inversiones en bienes inmuebles (en adelante "FIBRA"); sin embargo, las rentas provenientes del arrendamiento de inmuebles u otra forma onerosa de cesión en uso tienen un tratamiento especial que se encuentra vigente por 10 años desde el 01 de enero de 2017 (Ley 30532 y su Reglamento).

Conforme al régimen vigente desde el ejercicio 2017, las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles atribuidas a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, domiciliada en el país o a una empresa unipersonal constituida en el exterior, están sujetas a una tasa de retención definitiva del impuesto a la renta de 5 por ciento.

Mediante Decreto Legislativo 1371 del 02 de agosto de 2018, vigente a partir del 01 de enero de 2019, que modificó la Ley 30532, Ley que promueve el desarrollo de mercado de capitales, la tasa de 5 por ciento se aplica solo sobre la renta bruta proveniente del arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles. Conforme a la norma indicada, para acceder a la tasa del 5 por ciento sobre la renta bruta deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- El fideicomiso de titulización tenga la condición de FIBRA de acuerdo con la Tercera Disposición Final del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos.
- El fideicomisario y sus partes vinculadas tengan la propiedad de menos del 20 por ciento del total de certificados de participación emitidos por el Fiduciario y que se encuentren respaldados por el Patrimonio en Fideicomiso.

- Cuando el fideicomisario y sus partes vinculadas tengan la propiedad de más del 5 por ciento del total de certificados de participación emitidos por el Fiduciario, la retención del 5 por ciento aplicará únicamente si el contribuyente comunica al Fiduciario el cumplimiento del requisito previsto en el párrafo anterior.
- Para efectos de la relación entre el fideicomisario y sus partes vinculadas, son de aplicación los supuestos de vinculación previstos en el inciso b) del artículo 32-A de la Ley del Impuesto a la Renta y el artículo 24 de su reglamento en lo que resulte aplicable. También habrá vinculación entre cónyuges o concubinos y/o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

Cabe mencionar que, el incumplimiento de este requisito por algún fideicomisario no afectará la aplicación de la tasa de retención definitiva de 5 por ciento sobre las rentas brutas que se atribuyan a los demás fideicomisarios siempre que estos cumplan con los requisitos anteriores.

El Fiduciario del Patrimonio en Fideicomiso deberá tomar en cuenta las reglas previstas en el Artículo 29-A de la Ley del Impuesto a la Renta, el Artículo 18-A del Reglamento de la Ley Impuesto a la Renta y el inciso siguiente a efectos de determinar la renta o pérdida atribuible.

- (b) Mediante Decreto Legislativo No.1371 del 2 de agosto de 2018, se modificaron requisitos formales y sustanciales para efectos del régimen tributario del FIBRA los mismos que serán aplicables a partir del 1 de enero de 2019.
- (c) Mediante Decreto de Urgencia N°005-2019, que modificó la Ley N°30341, Ley que fomenta la liquidez e integración del mercado de valores, se extendió la vigencia del régimen de exoneración prevista en esta última Ley hasta el 31 de diciembre de 2022. Se incluye dentro del ámbito de la exoneración del Impuesto a la Renta a las ganancias por venta a través de un mecanismo centralizado de negociación supervisado por la SMV, de valores representativos de deuda, certificados de participación en fondos mutuos de inversión en valores, certificados de participación en Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI) y certificados de participación en Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA) y, facturas negociables.

Para que resulte de aplicación de exoneración en el caso de ganancias de capital derivadas de la enajenación de Certificados de Participación emitidos por el FIBRA se exige:

- (i) La enajenación se realice a través del mecanismo centralizado de negociación supervisado por la SMV.
- (ii) En un periodo de 12 meses, el contribuyente y sus partes vinculadas no transfieran, mediante una o varias operaciones simultaneas o sucesivas, la propiedad de diez por ciento o más del total de los valores emitidos por la empresa y,
- (iii) Que cumpla con tener presencia bursátil de acuerdo con el procedimiento previsto en la norma,

Notas a los estados financieros (continuación)

Cabe mencionar que conforme a la Primera Disposición Transitoria y Final de la Ley N°31662 que entró en vigencia el 31 de diciembre de 2022, se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2023 la exoneración prevista en la Ley N°30341, sin embargo, se limita la exoneración a las personas naturales, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal; y hasta las 100 primeras Unidades Impositivas Tributarias de la ganancia de capital generada en cada ejercicio gravable.

Sobre el particular, es preciso señalar que al 31 de diciembre de 2023 la exoneración no fue prorrogada, por lo que, a partir del 1 de enero de 2024, las ganancias de capital obtenidas por personas naturales, sucesiones indivisas o sociedades conyugales que tributan como tales como resultado de las operaciones antes mencionadas se encontrarían sujetas a las siguientes tasas del Impuesto a la Renta:

- Para valores peruanos: 5 por ciento.
 - Para valores extranjeros negociados a través de la BVL en el marco del MILA: 6.25 por ciento.
- (d) Con fecha 6 de mayo de 2019 mediante Decreto Supremo No. 145-2019-EF se publicó el Reglamento mediante el cual se aprobaron los parámetros de fondo y forma para la aplicación de la Norma Antielusiva General contenida en la Norma XVI del Título Preliminar del Código Tributario, levantando así la suspensión de la entrada en vigencia de la Norma Antielusiva General, según lo establecido en el Decreto Legislativo N°1121.

En tal sentido, a partir de la entrada en vigencia de la citada norma, la SUNAT se encuentra facultada a aplicar la Norma Antielusiva General contenida en la Norma XVI del Título Preliminar del Código Tributario, pudiendo cuestionar actos en los cuales exista ventaja fiscal en operaciones que califiquen como artificiosas o impropias realizadas por los contribuyentes.

- (e) Conforme a la Ley del Impuesto General a las Ventas, los Fideicomisos de Titulización califican como personas jurídicas para efectos del dicho tributo y son considerados contribuyentes del mismo.

Los arrendamientos de inmuebles ubicados en el Perú están sujetos al Impuesto General a las Ventas bajo la tasa de 18 por ciento.

- (f) Mediante el Decreto Legislativo N°1372 publicado el 2 de agosto de 2018, se regula la obligación de las personas jurídicas y/o entes jurídicos de informar sobre la identificación de sus beneficiarios finales, con la finalidad de otorgar a las autoridades competentes acceso oportuno a información precisa y actualizada sobre el citado beneficiario final. El Patrimonio en Fideicomiso es considerado un ente Jurídico bajo el Decreto Legislativo.

Notas a los estados financieros (continuación)

Para estos efectos conforme a la Resolución de Superintendencia N°000278-2022/SUNAT, los Entes Jurídicos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes hasta el 31 de diciembre de 2023 deberán presentar la declaración de beneficiario final en el plazo que se establezcan para la declaración de las obligaciones tributarias mensuales correspondiente al periodo de diciembre 2023.

Nótese que, posteriormente, mediante la Resolución No. 000236-2023/SUNAT se estableció un nuevo vencimiento para los entes jurídicos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes hasta el 30 de junio de 2024 y que no se encuentren con baja de inscripción a la fecha que les corresponda presentar la declaración, quienes la deben presentar hasta las fechas de vencimiento establecidas para el cumplimiento de las obligaciones de declaración y/o pago de los tributos administrados y/o recaudados por la SUNAT correspondientes al periodo junio de 2024 o, de ser el caso, de sus prórrogas.

Finalmente, mediante Resolución de No. 000140-2024/SUNAT se estableció una nueva y última prórroga al vencimiento para los entes jurídicos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes hasta el 30 de setiembre de 2024, conforme con lo antes señalado, quienes la deben presentar hasta las fechas de vencimiento establecidas para el cumplimiento de las obligaciones de declaración y/o pago de los tributos administrados y/o recaudados por la SUNAT correspondientes al periodo setiembre de 2024.

- (g) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el Impuesto a la Renta retenido por el Fiduciario del Patrimonio en Fideicomiso, así como el Impuesto General a las Ventas correspondiente a este último, dentro de los plazos de prescripción regulados por el Código Tributario.

14. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

Por la naturaleza de sus actividades del Patrimonio en Fideicomiso está expuesta a riesgos de tipo de cambio, crédito y liquidez.

Para el manejo de dichos riesgos se cuenta con una estructura y organización especializada en la gestión, sistemas de medición y reporte y procesos de mitigación y cobertura.

Estructura de la gestión de riesgos -

- (i) Asamblea General -

La Asamblea General del Patrimonio en Fideicomiso es responsable principalmente de (i) representar los intereses de los titulares de los certificados de participación, (ii) nombrar al sustituto del Fiduciario o de la Administradora y (iii) aprobar el plan de disolución y liquidación conforme a lo indicado en el Acto Constitutivo.

(ii) Fiduciario -

De acuerdo con su Acto Constitutivo del Patrimonio en Fideicomiso, BBVA Sociedad Titulizadora S.A., tiene como principales obligaciones y facultades las de (i) suscribir los documentos del programa que corresponda, (ii) preparar y presentar la información y documentación referida al Patrimonio en Fideicomiso y (iii) mantener la contabilidad de forma separada a su contabilidad o la de otros patrimonios en fideicomitados que estén bajo su dominio fiduciario.

(iii) Administradora -

Administradora Prime S.A., designada de acuerdo al Acto Constitutivo como la Administradora del Patrimonio en Fideicomiso tiene como principales funciones y responsabilidades (i) elaborar y proponer al Comité Técnico la estrategia de adquisición de bienes inmuebles, (ii) identificar, analizar, evaluar y seleccionar oportunidades de inversión y proponerlas al Comité Técnico y (iii) realizar una evaluación financiera de los proyectos de inversión respecto a los activos inmobiliarios.

(iv) Comité Técnico -

El Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso es responsable de adoptar las decisiones de inversión, previa propuesta de la Administradora, sobre los recursos del Patrimonio en Fideicomiso. Se encuentra conformada por personas no vinculadas al Fiduciario y a la Administradora. Entre las principales funciones que tiene el Comité Técnico es el de: (i) aprobar las políticas contables aplicables para el Patrimonio en Fideicomiso, (ii) aprobar las propuestas de la Administradora la realización de las inversiones y (iii) aprobar los términos y condiciones bajo las cuales se efectuarán las desinversiones del Patrimonio en Fideicomiso.

Riesgos financieros -

(a) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo que el valor razonable a los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúe por variaciones en los tipos de cambio. El Fiduciario es el responsable de identificar, medir, controlar e informar la exposición al riesgo cambiario global del Patrimonio en Fideicomiso. El riesgo cambiario surge cuando el Patrimonio en Fideicomiso presenta descalces entre sus posiciones activas, pasivas y fuera de balance en la moneda extranjera en la que opera, que es el dólar estadounidense.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2025 el tipo de cambio del mercado libre publicado por la SBS para las transacciones de compra y venta por cada dólar estadounidense era de S/3.358 y S/3.368, respectivamente (S/3.758 y S/3.770 al 31 de diciembre de 2024 respectivamente).

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Patrimonio en Fideicomiso presenta los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera expresados en dólares estadounidenses:

	2025 US\$	2024 US\$
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	75,066,390	5,847,810
Cuentas por cobrar comerciales	515,859	253,881
Otros activos	1,178,233	88,953
	<u>76,760,482</u>	<u>6,190,644</u>
Pasivos		
Obligaciones financieras	(58,370,800)	(47,750,056)
Cuentas por pagar comerciales	(359,507)	(269,807)
Pasivo por compra de inversiones inmobiliarias	(20,944,123)	(20,776,157)
Otras cuentas por pagar	(689,340)	(268,890)
	<u>(80,363,770)</u>	<u>(69,064,910)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(3,603,288)</u>	<u>(62,874,266)</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, no se tienen operaciones con derivados de tipo de cambio. El resultado de mantener saldos en moneda extranjera para el Patrimonio en Fideicomiso en el 2024 fue una ganancia neta de S/24,776,941 (pérdida neta de S/2,427,103 en el 2024), la cual se presenta en el rubro “Diferencia en cambio, neta” del estado de resultados integrales.

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidenses (la única moneda distinta a la funcional en que el Patrimonio en Fideicomiso tiene una exposición significativa al 31 de diciembre de 2025 y de 2024), en sus activos y pasivos monetarios y sus flujos de caja estimados. El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del dólar estadounidenses contra el sol, considerando las otras variables constantes en el estado de resultados integrales. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado de resultados integrales, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas de cambio %	Efecto en resultados 2025 S/	Efecto en resultados 2024 S/
Devaluación -			
Dólar estadounidense	5	835,281	11,855,514
Dólar estadounidense	10	1,670,562	23,711,027
Revaluación -			
Dólar estadounidense	5	(835,281)	(11,855,514)
Dólar estadounidense	10	(1,670,562)	(23,711,027)

(b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. El Patrimonio en Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito por sus actividades operativas. Este riesgo es manejado por el Comité Técnico de acuerdo con los principios del Acto Constitutivo para minimizar la concentración del riesgo y, por consiguiente, mitigar pérdidas financieras provenientes de incumplimientos potenciales de la contraparte. El Patrimonio en Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito, principalmente por sus actividades financieras como son sus depósitos en bancos (efectivo) y las cuentas por cobrar.

Los depósitos se encuentran en una entidad financiera de reconocido prestigio en el país. Por otro lado, el Comité Técnico evalúa la concentración de riesgo con respecto a las cuentas por cobrar comerciales del Patrimonio en Fideicomiso. En general, no se mantienen concentraciones significativas de cuentas por cobrar comerciales con alguna contraparte en particular; asimismo, el Comité Técnico realiza una evaluación sobre el riesgo de cobrabilidad de las cuentas por cobrar comerciales para determinar si existe la necesidad de constituir provisiones por deterioro.

En consecuencia, en opinión del Fiduciario, el Patrimonio en Fideicomiso no tiene una exposición y concentración significativa de riesgo crediticio al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

(c) Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Patrimonio en Fideicomiso no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con las participaciones o aportes del Patrimonio en Fideicomiso cuando este sea liquidado. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La administración del riesgo de liquidez implica generar y mantener suficiente efectivo o de la capacidad de liquidar transacciones principalmente para el pago a los partícipes. Al respecto, el Fiduciario orienta sus esfuerzos para generar flujos de caja en los proyectos inmobiliarios en los que participa el Patrimonio en Fideicomiso.

A la fecha del presente informe, en opinión del Fiduciario, no existe riesgo de liquidez sobre las inversiones que mantiene el Patrimonio en Fideicomiso.

Notas a los estados financieros (continuación)

El siguiente cuadro presenta el perfil de vencimientos de los pasivos financieros del Patrimonio en Fideicomiso sobre la base de las obligaciones contractuales sin descuento:

	Menos de 1 año S/	Entre 1 y 2 años S/	Entre 2 y 5 años S/	Total S/
Al 31 de diciembre de 2025				
Cuentas por pagar comerciales	3,950,631	-	-	3,950,631
Pasivo por compra de				
inversiones inmobiliarias	4,832,601	12,010,664	51,018,479	67,861,744
Obligaciones financieras	-	-	196,992,648	196,992,648
Otras cuentas por pagar	1,758,909	-	3,835,825	5,594,734
Total	10,542,141	12,010,664	251,846,952	274,399,757
Al 31 de diciembre de 2024				
Cuentas por pagar comerciales	1,937,382	-	-	1,937,382
Pasivo por compra de				
inversiones inmobiliarias	5,577,794	13,862,724	58,885,596	78,326,114
Obligaciones financieras	157,477,983	-	23,810,345	181,288,328
Otras cuentas por pagar	1,476,049	-	3,218,965	4,695,014
Total	166,469,208	13,862,724	85,914,906	266,246,838

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fiduciario se encuentra gestionando alternativas de financiamiento externo con la finalidad de cumplir con el pago de las obligaciones financieras con vencimiento a corto plazo.

15. Cambios en los pasivos que provienen de las actividades de financiamiento

A continuación, se presentan los cambios en los pasivos que provienen de las actividades de financiamiento por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

	Saldo al 01.01.2025 S/	Flujo de caja por pago S/	Nuevas deudas S/	Provisiones y otros S/	Saldo al 31.12.2025 S/
Obligaciones financieras	181,288,328	(177,248,004)	196,992,648	(4,040,324)	196,992,648
Pago de dividendos	-	(37,571,427)	-	37,571,427	-
Captación de certificados	-	210,042,812	-	-	210,042,812
Total	181,288,328	(4,776,619)	196,992,648	33,531,103	407,035,460

	Saldo al 01.01.2024 S/	Flujo de caja por pago S/	Nuevas deudas S/	Provisiones y otros S/	Saldo al 31.12.2024 S/
Obligaciones financieras	144,091,044	(46,119,729)	71,202,500	12,114,513	181,288,328
Pago de dividendos	-	(18,625,557)	-	18,625,557	-
Total	144,091,044	(64,745,286)	71,202,500	30,740,070	181,288,328

Notas a los estados financieros (continuación)

16. Principales restricciones

De acuerdo con su Acto Constitutivo del Patrimonio en Fideicomiso y la normativa vigente descrita en la nota 1(b), se encuentra sujeto a ciertas disposiciones y restricciones, detalladas a continuación:

(a) Los miembros del Comité Técnico no podrán:

- Ser funcionarios y servidores públicos, que presten servicios en entidades públicas cuyas funciones estuvieran directamente vinculadas al sector económico en el que la Sociedad desarrolla su actividad empresarial, salvo que representen la participación del Estado en dichas sociedades.
- Ser personas que se encuentren sometidos a investigación en etapa preparatoria, relacionados de cualquier modo o procesados, por alguna entidad estatal, relacionados con actividades ilícitas (en particular narcotráfico, lavado de activos, corrupción, fraude y/o financiamiento de terrorismo), que fueren de conocimiento público y/o que se encuentren comprendidas en la lista de la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América.

(b) El Patrimonio en Fideicomiso deberá de seguir las siguientes políticas de inversión y financiamiento solo de acuerdo con el Acto Constitutivo:

- Los certificados de participación serán colocados, por oferta pública primaria, por lo menos a diez inversionistas distintos no vinculados entre sí.
- Realizar inversiones en bienes inmuebles en el Perú al menos el 70 por ciento del activo total del Patrimonio en Fideicomiso, de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico. El referido porcentaje deberá ser alcanzado al haber transcurrido doce meses desde la fecha de cierre de la primera colocación.
- Las inversiones en Bienes Inmuebles adquiridos por cuenta del Patrimonio en Fideicomiso para arrendar, usufructuar, ceder en uso, otorgar en superficie o similares podrán ser enajenados únicamente transcurrido el período mínimo de Inversión en bienes inmuebles.
- Invertir, previa instrucción del Comité Técnico y propuesta de la Empresa Administradora en las siguientes inversiones temporales: (i) instrumentos financieros o valor mobiliarios de corto plazo emitidos y garantizados por el Banco Central de Reserva del Perú, (ii) depósitos en entidades bancarias menores a un año y (iii) otras que puedan ser permitidas por la regulación del Patrimonio en Fideicomiso.
- Los límites de inversión para el Patrimonio en Fideicomiso son como sigue a continuación:
 - (i) Inversiones en bienes inmuebles tienen como límite mínimo y límite máximo el 70 y 100 por ciento del activo total del Patrimonio en Fideicomiso, respectivamente.
 - (ii) Inversiones temporales tienen como límite mínimo y límite máximo el 0 y 30 por ciento del activo total del Patrimonio en Fideicomiso, respectivamente.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Podrá solicitar, previa propuesta de la Empresa Administradora, a través del Fiduciario líneas de créditos, préstamos bancarios del sistema financiero nacional o del exterior, siempre que dichas operaciones tengan como finalidad (i) otorgar y cubrir necesidades de liquidez temporal al Patrimonio en Fideicomiso y/o (ii) servir de fuente de financiamiento para la adquisición, construcción, reparación y/o mejoramiento de bienes inmuebles y deberá seguir los siguientes lineamientos:
 - (i) El monto de endeudamiento del Patrimonio en Fideicomiso no deberá superar el cincuenta por ciento del activo total.
 - (ii) El Comité Técnico se encargará de aprobar las condiciones específicas del endeudamiento (tasas de interés, origen de los fondos y destino de la deuda, plazo) así como las garantías.
- (c) El Patrimonio en Fideicomiso podrá ser liquidado y extinguido por acuerdo de la Asamblea General. Asimismo, el Comité Técnico será el encargado de elaborar un plan de disolución y liquidación en un plazo no mayor a 10 días.

En opinión del Fiduciario y del Comité Técnico, al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Patrimonio en Fideicomiso ha cumplido con las restricciones mencionadas en esta nota.

17. Valor razonable

El valor razonable es definido como el precio que se recibirá por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada ante participantes de un mercado a la fecha de medición.

Cuando un activo o pasivo es comercializado en un mercado líquido y activo, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable. Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado o éste no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable se pueden utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por los supuestos utilizados.

Las metodologías y supuestos empleados para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros y comprenden lo siguiente:

- (i) Instrumentos financieros contabilizados al valor razonable -
Dentro de esta categoría el Patrimonio en Fideicomiso considera a las inversiones inmobiliarias, para las cuales el valor razonable se determina usando las técnicas de valuación descritas en la nota 4.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (ii) Instrumentos cuyo valor razonable es similar al valor en libros -
Dentro de esta categoría el Patrimonio en Fideicomiso considera al efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar en general. Estos instrumentos financieros son principalmente de corto plazo y con vencimiento menor a un año.
- (iii) Instrumentos financieros a tasa fija -
El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. Estos instrumentos se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. El valor razonable estimado de las obligaciones financieras que devengan intereses se determina mediante los flujos de caja descontados usando las tasas actualmente disponibles para deudas con condiciones, riesgo de crédito y vencimientos similares. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el valor razonable de las obligaciones financieras asciende a S/196,992,648 y S/181,367,903, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, las inversiones inmobiliarias se encuentran en la categoría de nivel 3, pues su valor razonable corresponde a los flujos de caja descontados, técnica de valoración que se basa en supuestos que no son soportados por precios de transacciones observables en el mercado actual para el mismo instrumento, ni basado en datos de mercado disponibles.

18. Eventos posteriores

Con posterioridad a la fecha de cierre de estos estados financieros y hasta la fecha de emisión de este informe, no han ocurrido eventos que puedan afectar de manera significativa los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025.

EY | Building a better working world

EY está construyendo un mejor mundo de negocios al crear nuevo valor para los clientes, las personas, la sociedad y el planeta, mientras genera confianza en los mercados de capitales.

Impulsados por datos, IA y tecnología avanzada, los equipos de EY ayudan a los clientes a dar forma al futuro con confianza y a desarrollar respuestas para los problemas más urgentes de hoy y mañana.

Los equipos de EY trabajan en un espectro completo de servicios en Auditoría, Consultoría, Impuestos y Estrategia & Transacciones. Brindamos soluciones en más de 150 países y territorios, impulsados por conocimientos sectoriales, una red globalmente conectada y multidisciplinaria y socios de ecosistemas diversos.

All in to shape the future with confidence.

EY se refiere a la organización global y podría referirse a una o más de las firmas integrantes de Ernst & Young Global Limited, cada una de las cuales es una entidad legal independiente. Ernst & Young Global Limited, una compañía del Reino Unido limitada por garantía, no proporciona servicios a clientes. Para conocer la información sobre cómo EY recaba y utiliza los datos personales y una descripción de los derechos que tienen las personas conforme a la ley de protección de datos, ingrese a [ey.com/privacy](https://www.ey.com/privacy). Las firmas miembro de EY no ofrecen servicios legales en los casos en que las leyes locales lo prohíban.

Para obtener mayor información acerca de nuestra organización, ingrese a www.ey.com/es_pe

Miembro de Ernst & Young Global
Derechos Reservados