

INFORME PRIVADO DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO
Continental Sociedad Titulizadora S.A.
Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes
Raíces – FIBRA PRIME

Sesión de Comité N°49/2018: 30 de noviembre del 2018
Información financiera intermedia al 30 de setiembre del 2018

Analista: Jennifer Cárdenas E.
jcardenas@class.pe

Administradora Prime S.A. ("APSA"), en calidad de Originador, constituirá un fideicomiso bajo la modalidad de Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces PRIME ("FIBRA PRIME"), con la responsabilidad de emitir Certificados de Participación de Titulización mediante oferta pública primaria, con la finalidad de adquirir bienes inmuebles que se destinen a arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso. En agosto del 2018, FIBRA PRIME fue inscrito en el Registro Público de Valores, aprobándose en la misma resolución el Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME.

FIBRA PRIME será la primera operación en desarrollar en el mercado un vehículo de inversión bajo el marco del Decreto Legislativo N° 1312, razón por la cual aún no cuenta con un portafolio constituido.

Administradora Prime ("APSA") es una empresa constituida en julio del 2017, con el único propósito específico de administrar FIBRA PRIME, por la experiencia y el conocimiento de sus accionistas en gestión de bienes inmuebles generadores de rentas.

Clasificaciones Vigentes

Información financiera al:

Inicial
31.07.2018

Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME

Ar

Perspectivas

Estables

FUNDAMENTACION

La categoría de clasificación de riesgo otorgada al Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME, ha sido asignada considerando el primer portafolio de activos del FIBRA PRIME, aprobado por el Comité Técnico en su sesión del 02 de noviembre del 2018, conformado por 5 activos y que considera un monto inicial de colocación de hasta por US\$ 54.22 millones que serán destinados a inversiones de inmuebles, costos de colocación y gastos pre-operativos.

Para ello, se han considerado los siguientes factores:

- La capacidad de los ejecutivos de APSA en: inversiones, administración de activos, manejo de derecho financiero y regulación.
- La política de inversiones a desarrollar por el Fideicomiso, que define los límites y los procedimientos de control para el adecuado manejo de los activos a controlar.
- La capacidad de su Comité Técnico, con "expertise" en: asesoría financiera, promoción de inversiones, administración de activos financieros, manejo de derecho financiero y regulación.
- Los 5 activos elegidos para constituir este primer portafolio, para lo que se cuenta con Contratos de

Opción de Compra, que tienen plazos vigencia de entre 3 y 6 meses.

INSTRUMENTO

Denominación:	Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME
Emisor:	Es el Fiduciario en representación del "Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME
Fiduciario:	Continental Sociedad Titulizadora S.A.
Empresa Administradora y Originador:	Administradora Prime S.A.
Colocador:	Continental Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A.
Estructurador:	BBVA Banco Continental
Instrumento:	Certificados de Participación.
Monto del Programa:	Hasta por un máximo de emisión US\$ 500 millones
Fecha de Emisión:	Por emitir
Tipo de Oferta:	Pública Primaria
Precio de Colocación:	A la par, bajo la par o sobre la par, y será definido en el Aviso de Oferta.
Destino de los Recursos:	(i) Pagar todos los costos de la emisión; y (ii) efectuar inversiones con sujeción a la Política de Inversiones del Fideicomiso.

Class & Asociados S.A. Clasificadora de Riesgo declara que la opinión contenida en el presente informe ha sido efectuada en base a la aplicación rigurosa de su metodología aprobada el 30.10.2016 (Versión 2), utilizada para la institución y/o valores sujeto de clasificación, considerando información obtenida de fuentes que se presumen fiables y confiables, no asumiendo responsabilidad por errores u omisiones, producto o a consecuencia del uso de esta información. La clasificadora no garantiza la exactitud o integridad de la información, debido a que no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Las clasificaciones de riesgo otorgadas son revisadas, de acuerdo a los procedimientos de la Clasificadora, como mínimo en forma semestral, pudiendo ser actualizadas con mayor frecuencia de ser considerado necesario.

- Cuatro activos elegibles cuentan con contratos de alquiler vigente, que minimizan el riesgo de vacancia.
- La estructura planteada para el desarrollo del proceso de Titulización del Fideicomiso de Inversión.

En la evaluación realizada se han considerado factores adversos, tales como:

- El riesgo intrínseco existente en el sector inmobiliario y su relación permanente con la situación económica nacional.
- La creciente competencia presente al interior de los sectores comercial, logístico, retail, inmobiliario y de construcción en el mercado local.

La Administradora Prime S.A. (APSA), inició operaciones en julio del 2017, siendo una empresa constituida específicamente para administrar el FIBRA PRIME, en base a la experiencia de sus accionistas y la de sus principales ejecutivos en gestión de bienes inmuebles generadores de rentas.

En diciembre del 2016 se promulgaron la Ley N° 30532 y el Decreto Legislativo N° 1188, que buscan promover el desarrollo del mercado de capitales. Posteriormente, en setiembre del 2017 se publicó el Reglamento de ambos dispositivos legales (DS N° 264-2017-EF).

En base a ello, APSA, BBVA Banco Continental, Continental Sociedad Titulizadora y Continental Bolsa Sociedad Agente de Bolsa han desarrollado FIBRA PRIME, siendo este el primer Fideicomiso de Inversión de Bienes Raíces que operará en el Perú.

FIBRA PRIME fue constituido en enero del 2018, para centrarse inicialmente en la adquisición y la renta de activos en el sector comercial, industrial, logístico, oficinas, entre otros. En agosto del 2018, FIBRA PRIME fue inscrito en el Registro Público de Valores, aprobándose en la misma resolución el Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME.

También se podrá concentrar en la adquisición de activos con contratos de alquiler vigentes, donde el principal criterio será la adecuada evaluación de los flujos de alquiler vigentes, sus contingencias y sus penalidades.

Debido a que FIBRA PRIME se encuentra en etapa de pre operación, aún no se cuenta con un portafolio en operación bajo administración de Administradora Prime.

Los Certificados de Participación de FIBRA PRIME serán emitidos por oferta pública, en el marco de un Programa, hasta por un monto en circulación de US\$ 500 millones, a ser emitidos en varias colocaciones.

El Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME se está planteando realizar por

un monto máximo de hasta US\$ 500 millones a ser emitidos a través de distintas colocaciones en una única emisión, con un colocación inicial por US\$ 54.22 millones serán destinados a adquirir los activos inmobiliarios aprobados por el Comité Técnico, costos de colocación y gastos pre-operativos.

El primer portafolio aprobado en Sesión de Comité Técnico del 02 de noviembre del 2018, considera a 5 activos inmobiliarios, de clase: comercial, industrial, logístico, oficinas y hotelero.

El monto total de adquisición de estos 5 activos es de US\$ 47.40 millones (este monto también incluye US\$ 1 millón de inversión en CAPEX en un activo). A la fecha estos inmuebles, las cuales cuentan con Contratos de Opción de Compra, que tienen una vigencia de entre 3 a 6 meses, periodo durante el cual deberá ejecutarse la operación o de lo contrario, dicha compra quedara sin efecto. El saldo de US\$ 6.82 millones correspondería a tributos, costos de colocación y gastos pre-operativos.

PERSPECTIVAS

Las perspectivas respecto a la categoría de clasificación de riesgo de los Certificados de Participación de FIBRA PRIME son estables, en virtud al desempeño proyectado de las inversiones inmobiliarias que se va a administrar y a las oportunidades y perspectivas de crecimiento que presenta el sector inmobiliario en el Perú.

La coyuntura del sector continua presentando menor demanda por inmuebles, lo que se evidenció en crecientes niveles de sobreoferta y en una desvalorización general que afecta parcialmente a ciertos activos inmobiliarios.

La estrategia de FIBRA PRIME considera efectuar adquisiciones de inversiones inmobiliarias, en zonas específicas con buena demanda y de atractivas características, y que cuenten en su mayoría con contratos de alquiler vigentes que permitan estabilidad en su nivel de ocupabilidad y flujos estables.

La clasificación de riesgo otorgado podrá modificarse de acuerdo al desempeño del primer portafolio de inversiones y de las nuevas inversiones que puedan realizarse en el marco del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME. En ese sentido la categoría de clasificación de riesgo otorgada en el presente informe se circunscribe exclusivamente a las características del primer portafolio de activos aprobados en Sesión de Comité Técnico de FIBRA PRIME del 02 de noviembre del 2018.

1. ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO

1.1 Descripción del Fideicomiso

Administradora Prime S.A. ("APSA"), en calidad de Originador, constituirá un fideicomiso bajo la modalidad de Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces PRIME ("FIBRA PRIME"), el cual estará conformado por bienes inmuebles adquiridos a ser destinados a arrendamiento, cesión en uso, usufructo, superficie y/o cualquier otra figura onerosa contractual similar.

En agosto del 2018, FIBRA PRIME fue inscrito en el Registro Público de Valores, aprobándose en la misma resolución el Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME.

Los recursos para la adquisición de los bienes inmuebles provienen de la emisión de Certificados de Participación a ser colocados en oferta pública primaria.

FIBRA PRIME será administrado por Administradora Prime S.A. ("APSA"), lo que toma en cuenta su particular experiencia en gestión de bienes inmuebles generadores de rentas.

El principal enfoque de FIBRA PRIME es generar el mayor rendimiento neto posible para los inversionistas (*Dividend Yield*) buscando superar promedios en cuanto a los retornos de instrumentos de renta fija.

FIBRA PRIME es el primer fideicomiso en proceso de desarrollo en el mercado peruano como vehículo de inversión bajo el marco del Decreto Legislativo N°1262 y de la Ley N° 30532, por lo que aún no cuenta con un portafolio en bienes inmuebles en operación, ni tampoco con inmuebles bajo su administración.

a) Administradora Prime S.A.

La estructura de FIBRA PRIME considera una administración externa eficiente a través de APSA, la cual cumplirá con adecuados lineamientos de gobierno corporativo aplicables a la industria.

APSA fue constituida el 03 de julio del 2017, con la finalidad de dedicarse a brindar todo tipo de asesorías y a prestar servicios de gestión y de administración de activos, proyectos e inversiones de todo tipo y clase, incluyendo pero no limitándose a proyectos inmobiliarios y de infraestructura, tanto desarrollados por personas jurídicas, como naturales.

b) Propiedad

APSA fue constituida específicamente para administrar FIBRA PRIME, con un capital social inicial total de S/ 640 mil, representado por 640,000 acciones de S/ 1 cada una. El capital se encuentra íntegramente suscrito y pagado. La composición accionaria es la siguiente:

Acciones	% de Participación
Ignacio José Mariátegui Salazar	50.00
José Manuel Mariátegui Salazar	50.00
Total	100.00

c) Estructura administrativa

La conformación del equipo y la estructura organizacional para la administración de FIBRA PRIME depende de las decisiones de APSA como empresa administradora.

Plana Gerencial

Gerente General:	Ignacio José Mariátegui Salazar
Gerente de Inversiones:	José Manuel Mariátegui Salazar
Gerente Legal:	Francisco Castillo Alva
Vicepresidente de Gestión de Activos:	Guillermo Carbonel Carrillo
Gerente de Riesgos y Gobierno Corporativo:	Gary Tafur Venegas

APSA cuenta con la capacidad de análisis financiero y de operaciones, así como con el apoyo de un equipo de consultores y de asesores para todas las inversiones que considere FIBRA PRIME.

Los principales servicios y líneas de negocio de APSA se centra en cuatro pilares: (i) identificación y selección de activos, (ii) administración de activos, (iii) administración de contratos, y, (iv) desarrollo de proyectos y supervisión de obras; actividades descritas en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento. Las funciones de APSA son: identificación, operación, administración y asesoramiento estratégico de las inversiones a realizar.

El Directorio de APSA está integrado en su mayoría por miembros independientes con experiencia en la administración de: activos inmobiliarios, inversiones y manejo de riesgos.

La conformación actual del Directorio fue elegida en Junta Universal de Accionistas del 12 de junio del 2018.

Directorio	José Ramón Mariátegui Viera - Gallo Gonzalo Barandiarán Gutiérrez Juan José Calle Quiros Marco Moreno
-------------------	--

- **José Ramón Mariátegui Viera – Gallo**, ejecutivo que cuenta con más de 40 años de experiencia empresarial. Actualmente es Presidente del Directorio de Administradora Prime S.A. y Socio – Fundador y Presidente Ejecutivo de Inversiones Prime S.A., empresa de capitales peruanos con más de 8 años de experiencia

en el mercado inmobiliario, dedicada a la inversión en bienes inmuebles adquiriendo activos comerciales por más US\$ 30 millones.

Ha sido Presidente Ejecutivo de Mariátegui JLT Corredores de Seguros S.A. durante más de 15 años, así como Director Fundador de JLT Corredores de Reaseguros S.A.

- **Gonzalo Barandiarán**, Socio y Gerente General de Park Office S.A.C., ejecutivo con más de 20 años de experiencia en el desarrollo de negocios y de proyectos en los sectores de banca empresarial, corporativo e inmobiliario, con conocimientos gerenciales, financieros e inmobiliarios, habiendo gerenciado proyectos inmobiliarios por más de US\$ 423 millones.
- **Juan José Calle**, ejecutivo con trayectoria en posiciones gerenciales y en desarrollo e implementación de proyectos y establecimiento de estrategias comerciales en el sector inmobiliario y de comercio retail. Actualmente es Presidente Ejecutivo del Centro Comercial Jockey Plaza, puesto que ocupa desde noviembre del 2017. Anteriormente fue Gerente General del Jockey Plaza, administrando a más de 500 locatarios, con un nivel de facturación de más de US\$ 800 millones.
- **Marco Moreno**, profesional con 25 años de experiencia en el mercado de capitales y en divisiones corporativas de instituciones financieras globales y corporaciones multinacionales. Es socio fundador de CREUZA Advisors, como de los *family office* más importantes en el Perú con activos bajo administración por más US\$ 700 millones.

2. FIDEICOMISO DE TITULIZACIÓN PARA INVERSIÓN EN RENTA DE BIENES RAÍCES - FIBRA PRIME

FIBRA PRIME es un Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces, regulado mediante la Ley N° 30532 y su Reglamento (DS N° 264-2017-EF), cuya finalidad es la adquisición y/o la construcción de bienes inmuebles que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso, para lo cual se emitirán Certificados de Participación a ser colocados por oferta pública primaria.

Para las operaciones relacionadas con las carteras de inversión de FIBRA PRIME, se cuenta con: Asamblea General de Fideicomisarios (Titulares de los Certificados de Participación), Comité Técnico, y la asesoría de APSA.

a. Características Generales

El Fideicomiso de Titulización tendrá las siguientes características:

- Al menos 70% del Fideicomiso estará invertido en Inversiones en Bienes Inmuebles ubicados en el Perú y el remanente en Inversiones Temporales, que pueden ser en depósitos en entidades bancarias, instrumentos representativos de éstos o en instrumentos representativos de deuda emitidos por el Gobierno Central o por el BCRP, entre otros. La acreditación del porcentaje mínimo de inversión será exigible luego de 12 meses de realizada la primera colocación de Certificados de Participación por oferta pública primaria.
- Las inversiones en Bienes Inmuebles adquiridos por cuenta del Fideicomiso para arrendar, usufructuar, ceder en uso, otorgar en superficie, o similares, podrán ser enajenadas únicamente transcurrido el Período Mínimo de Inversión en bienes inmuebles.
- El Fideicomiso distribuirá anualmente entre los titulares de Certificados de Participación, menos del 95% de la utilidad neta distribuible, generadas por los bienes que componen el Fideicomiso.
- Los Certificados de Participación de FIBRA PRIME serán colocados, por oferta pública primaria, por lo menos a un mínimo de 10 inversionistas distintos no vinculados entre sí.

El valor cuota de cada Certificado de Participación será calculado con periodicidad trimestral. Este se calculará de la siguiente manera:

$\text{Valor Cuota} = \frac{\text{Patrimonio Neto de FIBRA PRIME}}{\text{Número de Certificados de Participación emitidos a la fecha}}$

El Valor Cuota puede ser mayor, menor o igual al valor de mercado del Certificado de Participación cuyo precio se determinará por la oferta y la demanda del mismo producto en su negociación en la BVL. El valor nominal de las cuotas será de US\$ 10.

b) Plazos involucrados en el Fideicomiso

Los plazos involucrados en el Fideicomiso serán los siguientes:

- El Período Mínimo de Inversión en Bienes Inmuebles: tendrá un plazo de 4 años contados a partir de la adquisición de cada uno de los Bienes Inmuebles.

- Desinversión: Las inversiones en Bienes Inmuebles serán inversiones de largo plazo, y solo serán desinvertidas a propuesta de APSA y previa aprobación del Comité Técnico, salvo que dicha desinversión haya sido aprobada previamente por el Comité Técnico al momento en que se aprobó la inversión inicial. La desinversión se realizará únicamente luego de transcurrido el Periodo Mínimo de Inversión en Bienes Inmuebles (4 años).
- Los Certificados de Participación no tienen plazo de vencimiento, ni serán amortizables, pero se podrá extinguir y liquidar a consecuencia de algún causal de liquidación. Esta puede ser por acuerdo de la Asamblea General, conforme al quórum calificado establecido.

c) Retribución

El Fiduciario recibirá una retribución por sus servicios equivalente a una comisión fija anual, la que determinará de la siguiente manera: (i) US\$ 30,000 más IGV (por año o fracción, facturable anualmente, reajutable por inflación) por administrar hasta 7 inmuebles; (ii) US\$ 50,000 más IGV (por año o fracción, facturable anualmente, reajutable por inflación) por administrar más de 7 inmuebles hasta 14 inmuebles; (iii) US\$ 80,000 más IGV (por año o fracción, facturable anualmente, reajutable por inflación) por administrar más de 14 inmuebles hasta 20 inmuebles; y (iv) US\$ 100,000 más IGV (por año o fracción, facturable anualmente, reajutable por inflación) por administrar más de 20 inmuebles. La comisión se calculará y liquidará por adelantado al inicio de cada año.

Adicionalmente, APSA recibirá una comisión anual por administración y gestión, y una comisión por operación concretada.

3. **NORMATIVIDAD DEL FIDEICOMISO**

a) Asamblea General

Es el órgano máximo de representación de los Titulares de Certificados de Participación de todas las emisiones en circulación del Programa.

La mayoría de acuerdos en la Asamblea General serán adoptados por mayoría absoluta de los titulares de Certificados de Participación, presentes o representados en la sesión.

La Asamblea General cuenta con las siguientes facultades:

- Velar y defender los intereses de los Titulares de Certificados de Participación.

- Nombrar al sustituto del Fiduciario o de APSA, de ser el caso, en situaciones de renuncia o de remoción de los mismos.
- Pronunciarse sobre cualquier asunto que afecte o pueda afectar a todas las Emisiones que se realicen en el marco del Programa.
- Solicitar al Fiduciario, informes o aclaraciones relacionados exclusivamente con FIBRA PRIME y que sean materia de la convocatoria.
- Disponer la realización de auditorías e inspecciones, por cuenta y costo de FIBRA PRIME, siempre y cuando estas no supongan la divulgación de información confidencial o de propiedad de terceros o limitada contractual o legalmente.
- Aprobar las operaciones de financiamiento de FIBRA PRIME y el otorgamiento de garantías reales, si ello corresponde, siempre que éstas superen el porcentaje límite bajo la responsabilidad del Comité Técnico (40% del Activo Total del Fideicomiso, para ejecutar su plan de inversiones, y 15% del Activo Total de Fideicomiso para cubrir requerimientos de liquidez de corto plazo).
- Aprobar el Plan de Disolución y Liquidación.
- Aprobar los estados financieros anuales y nombrar o delegar en el Fiduciario el nombramiento de la empresa auditora responsable.
- Aprobar el aumento del Monto del Programa o la inscripción de nuevos Programas.
- Aprobar el exceso que pudiera existir respecto del límite acumulado anual de los gastos extraordinarios, pudiendo delegar dicha facultad en el Comité Técnico.
- Aprobar la creación de uno o más comités para el funcionamiento del Fideicomiso, incluyendo el Comité de Vigilancia que cumpla funciones de supervisión de las inversiones del Fideicomiso, previa propuesta del Fiduciario.

b) Comité Técnico

El Comité Técnico estará conformado por al menos 3 personas y por un máximo de 7 personas elegidas por periodos de 2 años y serán designadas por el Fiduciario a propuesta de APSA. Dicho plazo podrá ser renovado en forma automática y por periodos similares, salvo que APSA proponga por escrito al Fiduciario el reemplazo de uno o más miembros del Comité Técnico.

El Comité Técnico es el órgano que tiene a su cargo las decisiones de inversión, previa propuesta de APSA, respecto a los recursos de FIBRA PRIME. Todas las inversiones ejecutadas por el Fiduciario deberán contar con la aprobación del Comité Técnico.

Los miembros del Comité deberán tener al menos 3 años de experiencia en temas relacionados al sector inmobiliario o financiero, y al menos un miembro debe contar con experiencia en actividades de la industria inmobiliaria o actividades similares, y no tener vinculación con APSA, ni con el Fiduciario.

Los integrantes iniciales del Comité Técnico son las siguientes personas:

Comité Técnico

Orlando Cerrutti Banchemo
Rafael Venegas Vidaurre
Miguel Aramburú Álvarez-Calderón

- **Orlando Cerrutti**, es un ejecutivo con experiencia gerencial y directiva, habiéndose desempeñado como Gerente General de Pacifico Vida por 17 años. Actualmente se desempeña como asesor y miembro del Comité de Riesgos de Pacifico y es Director de empresas relacionados con Salud.
- **Rafael Venegas**, es un ejecutivo con 30 años de trayectoria y experiencia gerenciando empresas financieras (Citibank Perú, BankBoston Perú, Banco Sudamericano) de seguros (Rímac Seguros y Reaseguros) y de servicios (Prosegur).
- **Miguel Aramburú**, es actualmente miembro del Directorio de diversas empresas (ENFOCA Fondo de Inversión, Minsur S.A. UCAL, Fénix Power, entre otras). Se desempeña como Director Independiente.

El Comité Técnico se reunirá obligatoriamente por lo menos una vez cada dos meses o en forma extraordinaria cuando su Presidente o cualquier miembro del Comité Técnico, el Fiduciario o APSA, lo considere necesario.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los miembros asistentes, siendo el presidente el que tiene el voto dirimente en caso de empate. No podrán votar los miembros del Comité, en caso tuvieran un conflicto de intereses.

Las principales funciones del Comité Técnico son la aprobación de decisiones respecto a:

- Inversiones sugeridas por APSA.
- Desinversiones sugeridas por APSA.
- Aporte de bienes inmuebles, en cuyo se deberán seguir los procedimientos que establezca la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable.
- Presupuestos elaborados por APSA.
- Términos y condiciones de futuras emisiones.
- Términos y condiciones de distribuciones a inversionistas.

- El endeudamiento del Fideicomiso, hasta por el monto máximo de 40% del Activo Total de Fideicomiso, para ejecutar el plan de inversión, y 15% del Activo Total de Fideicomiso para cubrir requerimientos de liquidez de corto plazo.
- Realización de informes de tasación.
- Participar, con voz pero sin voto en la Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación.
- Contratación de pólizas de seguro para los bienes inmuebles.
- Aprobación de los Estados Financieros y la contratación de la sociedad de auditoría externa.

En Sesión del Comité Técnico, del 02 de noviembre del 2018, se han definido los activos que conformarán el portafolio de inversión para el Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME.

4. ESTRUCTURA DE TITULIZACIÓN

Administradora Prime S.A. ("APSA"), en calidad de Originador, constituirá un fideicomiso bajo la modalidad de Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces PRIME ("FIBRA PRIME"), el cual estará conformado por bienes inmuebles adquiridos a ser destinados a arrendamiento, cesión en uso, usufructo, superficie y/o cualquier otra figura onerosa contractual similar.

a) Programa de Emisión de Certificados de Participación de Titulización

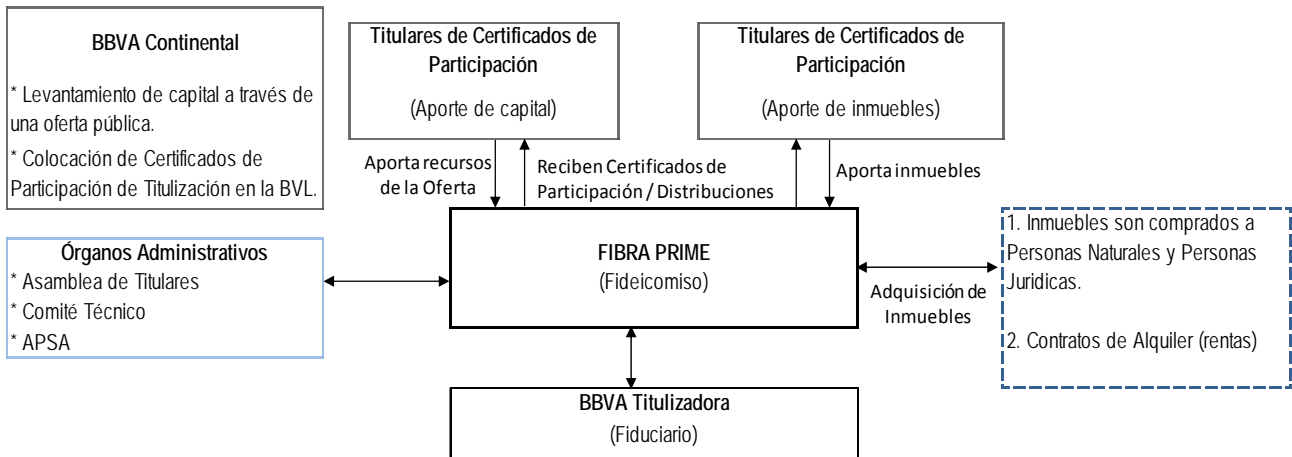
El Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME involucra un monto en circulación de hasta US\$ 500 millones, a ser emitido en varias colocaciones.

Una vez colocado el total del monto del Programa a través de una o más colocaciones, la Asamblea General podrá acordar el aumento de capital por nuevos aportes al Fideicomiso, a través de la ampliación del monto del Programa y de la realización de nuevas colocaciones con cargo a este nuevo monto. Se reconocerá a los Titulares de Certificados de Participación el Derecho de Suscripción Preferente para la suscripción de nuevos Certificados de Participación en el capital del Fideicomiso.

El Fiduciario reconocerá a los Titulares de los Certificados de Participación su Derecho de Suscripción Preferente en caso:

- La Asamblea acuerde el aumento del Monto del Programa.
- Se realice una nueva colocación dentro del Programa.

Diagrama de la Transacción



- Se realice la primera colocación en el marco de un nuevo Programa inscrito con fundamento en el Acto Constitutivo.

b) Proceso de Titulización

El Originador efectuará el aporte inicial, con el producto generado por la colocación de los Certificados de Participación en el mercado, luego de lo cual se efectuará la adquisición de los activos inmobiliarios, los cuales se incorporarán en el Fideicomiso.

El Fiduciario realizará las siguientes actividades por instrucciones del Comité Técnico, previa propuesta de APSA, según corresponda: (i) realizar la colocación de Certificados de Participación; (ii) suscribir los contratos por aportes de bienes inmuebles; (iii) realizar las inversiones en bienes inmuebles y en otras Inversiones temporales permitidas; (iv) adquirir y mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio Fideicometido; (v) distribuir y administrar las cuentas del fideicomiso; (vi) efectuar las Inversiones Temporales permitidas de acuerdo a lo establecido en la Política de Inversiones; (vii) efectuar las distribuciones; y (viii) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Comité Técnico le indique a propuesta de APSA.

El proceso de Adquisición de inmuebles se realizará de la siguiente manera:

1. APSA identifica y evalúa potenciales oportunidades de inversión, para ello se tomara en cuenta el plan de negocios (tipo de activo, inquilino, ubicación, plazo, entre otros) y las pautas de la política de inversiones (límites).
2. APSA evaluará las distintas alternativas de financiamiento: (i) acordar el aumento de capital por nuevos aportes al Fideicomiso; o (ii) endeudamiento en

el que se considerará el Límite de Endeudamiento según el Acto Constitutivo, condiciones de financiamiento y mercado, y capacidad de apalancamiento.

3. Se presentarán al Comité Técnico los inmuebles que APSA considera que aportarían mayor valor al FIBRA; esta presentación deberá ir acompañada de un informe de evaluación elaborado por APSA.
4. Una vez que se obtenga la aprobación del Comité Técnico, el Fiduciario adquiere los inmuebles a nombre de FIBRA PRIME. Las compras se podrían realizar a través de deuda o de emisión de nuevos Certificados de Participación.

c) Fiduciario.

El Fiduciario en el Fideicomiso será Continental Sociedad Tituladora S.A. ("Continental ST"), empresa constituida en febrero de 1999 para actuar como fiduciario en procesos de titulización, así como para adquirir activos con la finalidad de constituir patrimonios fideicometidos que respalden la emisión de valores de contenido crediticio. La sociedad puede realizar otras actividades autorizadas por la SMV que sean compatibles con las actividades de una Sociedad Tituladora.

▪ **Composición Accionaria**

Accionistas	
BBVA Banco Continental S.A.	100.00%
Total	100.00%

Continental ST es subsidiaria al 100% del BBVA Banco Continental S.A., institución financiera controlada en coinversión entre Holding Continental S.A., holding financiero del grupo peruano Breca, y Newco Perú S.A.C.,

perteneciente al grupo financiero español BBVA. Además, son subsidiarias del BBVA Banco Continental: Continental Bolsa SAB S.A., Continental Fondos, BBVA Consumer Finance, Inmuebles y Recuperaciones Continental S.A., Forum Comercializadora del Perú S.A. y Forum Distribuidora del Perú S.A.

▪ Administración de la Fiduciario

La conformación actual del Directorio fue elegida en Junta Universal de Accionistas del 30 de marzo del 2017, y ratificado en Junta General de Accionistas del 28 de marzo del 2018.

Directorio	Javier Balbin Buckley Frank Babarczy Rodriguez Carlos Migone Ramirez Enriqueta González Pinedo
Administración	
Gerente General:	Eduardo Chueca García Pye

Continental ST contrata el soporte técnico y administrativo del BBVA Banco Continental, relacionado con personal e infraestructura, adecuado para el desarrollo de sus actividades, operando en las oficinas del Banco, haciendo uso de sus servicios: administrativos, operativos, de asesoría legal, auditoría, contabilidad, sistemas, entre otros.

▪ Experiencia en Procesos de Titulización

Desde su creación, Continental ST ha participado en diversas operaciones de titulización de flujos futuros. Al 31 de diciembre del 2017, Continental ST administró 13 patrimonios fideicometidos, que representan activos bajo administración por S/ 1,370.84 millones.

d) Bienes Fideicometidos

Constituirán el Fideicomiso los siguientes bienes fideicometidos:

- El aporte inicial de US\$ 1 aportados por el Originador para constituir el Fideicomiso.
- Los activos inmobiliarios, que están conformados por: (i) los bienes inmuebles, y (ii) los contratos de arrendamientos. Estos estarán relacionados a los inmuebles que permitan obtener una renta que sea incorporada al Fideicomiso.
- Las cuentas del Fideicomiso y todos los saldos acreditados en las mismas.
- Las cuentas por cobrar y las rentas provenientes de los contratos de arrendamiento.

- Los flujos provenientes de las indemnizaciones pagadas por la compañía aseguradora en ejecución de las pólizas de seguro.
- La carta fianza de clientes, los flujos provenientes de su eventual ejecución y los depósitos en garantía otorgados por los clientes a favor del Fiduciario, en representación del Fideicomiso, que se originen a partir de la entrada en vigencia del Acto Constitutivo.
- Los derechos de cobro de los aportes de mantenimiento, pagados por los clientes por el usufructo de los bienes inmuebles (incluye servicios públicos, gastos comunes, limpieza, entre otros).
- Las Inversiones Temporales permitidas y el producto de las mismas.
- Los demás bienes y derechos que adquiera el Fiduciario en su condición de fiduciario del Fideicomiso y que conformarán el Fideicomiso.
- Todos los recursos líquidos, así como los accesorios, y rendimientos relacionados con los bienes fideicometidos.

e) Cuentas del Fideicomiso

El Fiduciario deberá abrir las siguientes cuentas bancarias:

- **Cuenta de Colocación:** es la cuenta en la que recibirá los recursos provenientes de las colocaciones de los Certificados de Participación. Con los recursos captados por la colocación de los Certificados de Participación, el Fiduciario deberá, en la fecha de emisión, administrarlo según el siguiente orden: (i) pagar todos los gastos de la emisión conforme a la liquidación previamente aprobada por el Comité Técnico, y (ii) el remanente será destinado a la Cuenta de Inversiones.
- **Cuenta de Distribuciones:** es la cuenta en la que deberá transferir mensualmente fondos disponibles de la Cuenta Recaudadora y de la Cuenta Penalidades y Contingentes para que se efectúen los pagos, de ser el caso, de las distribuciones a los titulares de Certificados de Participación conforme a lo indicado por el Comité Técnico.
- **Cuenta de Aporte de Mantenimiento:** es la cuenta en la que los clientes abonarán los flujos correspondientes a los Aportes de Mantenimiento, también se mantendrán los saldos remanentes. Los montos depositados en esta cuenta serán destinados por el Fiduciario a los pagos por concepto de uso del servicio de energía eléctrica, suministro de gas, agua u otros servicios públicos, gastos comunes, mantenimiento, seguridad, limpieza (incluyendo las moras o penalidades que origine el incumplimiento de

pago a tiempo de cualquiera de los conceptos antes mencionados).

- **Cuenta Recaudadora:** es la cuenta en la que se depositarán los fondos correspondientes a: (i) las rentas de los contratos de arrendamientos (incluyendo adelanto de rentas); (ii) los flujos de los activos inmobiliarios que no hayan sido asignados a otras cuentas del fideicomiso; y (iii) los flujos de las Inversiones Temporales permitidas. Los fondos depositados en estas cuentas servirán para realizar los siguientes pagos: (i) detracciones e IGV; (ii) costos y gastos ordinarios del Fideicomiso; (iii) transferencia a la Cuenta de Servicio de Deuda del monto requerido por las obligaciones financieras asumidas por el Fideicomiso; (iv) gastos extraordinarios del Fideicomiso; y (v) transferir excedentes a la Cuenta de Distribuciones. El Fiduciario no se encuentra obligado a cubrir con recursos propios, ningún gasto que fuere de cargo del Patrimonio Fideicometido.
- **Cuenta Garantía de Clientes:** en esta cuenta se deberá depositar aún aquellos importes recibidos por concepto de garantía en efectivo que un cliente deba pagar de acuerdo a lo previsto en los Contratos de Arrendamientos. Los recursos de esta cuenta podrían destinarse a inversiones temporales.
- **Cuenta de Detracciones:** cuenta mantenida por el Fiduciario en el Banco de la Nación a nombre del Fideicomiso, en la que los clientes depositaran las detracciones que deben realizar por los pagos a su cargo derivados de los contratos de arrendamiento.
- **Cuenta de Penalidades y Contingentes:** cuenta a la que se transfieren los montos de las penalidades por: (i) ejecutar, total o parcialmente, las Cartas Fianza Cliente recibida; (ii) los importes pagados producto de la resolución o terminación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento, según lo dispuesto en dichos contratos; (iii) indemnizaciones u otros conceptos obtenidos por el Patrimonio Fideicometido producto de un proceso de desalojo; (iv) las penalidades aplicadas por el incumplimiento del periodo de forzoso de vigencia de los Contratos de Arrendamientos por parte de los clientes; y (v) la ejecución de los depósitos monetarios en garantía otorgados por los clientes. Los fondos depositados en esta cuenta serán destinados al pago de los costos, gastos, indemnizaciones o penalidades generadas por los incumplimientos que dieron lugar a la ejecución de las

Cartas Fianza Clientes o los conceptos depositados en la Cuenta Garantía de Clientes.

En caso quedara un remanente luego de realizado lo señalado, este importe se transferirá a la Cuenta de Distribuciones.

- **Cuenta de Desembolsos:** En esta cuenta se recibirá los recursos de las operaciones de financiamiento del Fideicomiso.
- **Cuenta Inversiones:** es la cuenta en la que recibirá los recursos, a fin de que sean destinados al pago de las inversiones en bienes inmuebles e inversiones temporales.
- **Cuenta de Servicio de Deuda:** En esta cuenta se depositarán los importes para el pago del capital, intereses y comisiones de las operaciones de financiamiento permitido.

5. PORTAFOLIO DE INVERSIONES DEL FIBRA PRIME

a) Inversiones del Patrimonio Fideicometido:

- Inversiones en Bienes Inmuebles

El Fideicomiso deberá realizar Inversiones en Bienes Inmuebles en el Perú, al menos por 70% del Patrimonio Fideicometido, de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico. Este porcentaje deberá ser alcanzado luego de haber transcurrido 12 meses desde el inicio de la Fecha de Cierre de Colocación de la primera colocación.

El Fiduciario podrá celebrar contratos de opción de compra, compromisos de contratar, compromiso de contratar, contratos de compra o venta. Opciones de recompra, contratos de *sale and lease*, contratos de adquisición de bienes inmuebles futuros, derecho de superficie, usufructo y cualquier otro medio que involucre la adquisición de los bienes inmuebles.

En caso se realicen aportes de Inmuebles al Fideicomiso, estos deberán ser propuestos y evaluados por APSA y aprobados por el Comité Técnico. A cambio de los inmuebles, los aportantes recibirán Certificados de Participación.

- Inversiones Temporales Permitidas

Adicionalmente, el Fideicomiso podrá invertir hasta 30% del activo total del Fideicomiso, en Inversiones Temporales que tengan plazo menor a un año, debiendo estas ser aprobadas por el Comité Técnico. Estas pueden ser: (i) valores mobiliarios emitidos y garantizados por el Gobierno Central o por el BCRP, negociados en el Perú o en el Extranjero; (ii)

depósitos en entidades del Sistema Financiero Nacional, en moneda nacional o extranjera, así como instrumentos representativos de estos; y (iii) otras que puedan ser permitidas por la reglamentación del FIBRA.

b) Características de las Inversiones Inmobiliarias:

Las inversiones estarán conformadas por inmuebles susceptibles de ser arrendados que cuenten con buena calidad crediticia de contraparte (clientes que asumen el contrato de arrendamiento) y que tengan potencial de revalorización.

FIBRA PRIME se centrará en clases de activos de tipo: comercial, industrial, logístico, oficinas, agrícola, educación entre otros. El objetivo principal es garantizar la estabilidad del Fideicomiso, mediante la concentración en activos estabilizados.

FIBRA PRIME tiene como estrategia principal, originar activos bajo el mecanismo de compraventa y alquiler, por lo que estará en busca de inmuebles que no hayan sido comercializadas por corredores inmobiliarios tradicionales, sino a través de aquellos que sean identificados por APSA, su red de contactos y socios estratégicos (Colliers, Binswanger, CBRE, CRES, entre otros).

También se tomara en cuenta activos negociados en el mercado por mecanismos tradicionales tales como empresas inmobiliarias.

FIBRA PRIME priorizará la adquisición de activos con contratos de alquiler vigentes, para poder realizar la evaluación del contrato de alquiler, sus contingencias y penalidades, a fin de someter dichas inversiones al Comité Técnico.

Otras estrategias que tendrá FIBRA PRIME son: (i) la adquisición de inmuebles en coordinación con un tercero interesado en ocuparlo y que genere rentas inmediatamente (*"Target Acquisition"*); y (ii) originar y gestionar el desarrollo y construcción de un bien inmueble particular de acuerdo a los requerimientos solicitados por un futuro inquilino (*"Built to Suit"*)

Los inmuebles estarán situados en el territorio nacional, inicialmente priorizando Lima y Callao y provincia.

El Fideicomiso minimiza su exposición cambiaria mediante la emisión de Certificados de Participación en dólares.

Adicionalmente, las inversiones en inmuebles se realizarán en dólares, y los contratos de alquiler también podrán ser pactados en dólares con lo que el riesgo cambiario se trasladará hacia el cliente que alquila el inmueble (arrendatario).

c) Elegibilidad de las Inversiones:

Los inmuebles deberán contar también con las siguientes características: (i) el derecho de propiedad a favor del Fideicomiso deberá estar inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble o en el Registro Predial, según corresponda, (ii) el Fideicomiso debe tener la propiedad individual de los inmuebles (aunque se podría contemplar formar de co-propiedad), (iii) los inmuebles deberán contar con pólizas de seguro contra todo riesgo por un valor no inferior al valor comercial fijado en la última tasación, excluyendo el valor del terreno a valor comercial por flujos o a valor de reposición a nuevo o a valor pactado, según sea más apropiado, y (iv) deberán contar con valorizaciones llevadas a cabo por un perito evaluador, realizadas con anterioridad a la fecha de adquisición.

d) Proceso de Inversión

El proceso de inversión de los recursos del Fideicomiso, incluyen las siguientes etapas y actividades:

- i. Identificación, análisis y selección de los bienes inmuebles, según la Política de Inversiones.
- ii. Análisis y selección de los potenciales arrendatarios que podrán ocupar los activos inmobiliarios, según la Política de Inversiones.
- iii. Presentación a consideración del Comité Técnico, con presencia de APSA, de la adquisición de los inmuebles propuestos, los cuales deberán estar acompañados de los respectivos informes de evaluación refrendados por el Director de Inversiones de APSA.
- iv. Ejecución del Plan de Inversiones aprobado por el Comité Técnico.

e) Límites de Inversión

Los límites de inversión según el tipo de activos dentro del Fideicomiso son los siguientes:

Política de Inversiones		
Límites Generales		
Según Tipo de Inversión	Límite Mínimo	Límite Máximo
Inversiones en Bienes Inmuebles	70% del Activo Total del Fideicomiso	100% del Activo Total del Fideicomiso
Depositos en entidades del Sistema Financiero Nacional, en moneda nacional o extranjera, así como instrumentos representativos de estos, siempre que sean a plazo menor a 1 año.	0% del Activo Total del Fideicomiso	30% del Activo Total del Fideicomiso
Instrumentos financieros de corto plazo emitidos por el Gobierno Central o el Banco Central de Reserva del Perú, los cuales comparte la clasificación de riesgo que le es otorgada al país.		

Las decisiones más específicas del “*Asset Allocation*” recaerán en el Comité Técnico, el cual se basará en la propuesta de APSA y tomará en cuenta las variables económicas y el impacto en la rentabilidad del Fideicomiso.

f) Características de los Arrendatarios

Los arrendatarios deberán tener las siguientes características:

- Concentración: Los arrendatarios deberán pertenecer a un mínimo de 3 sectores económicos, con bajo nivel de correlación.
- Tamaño de empresas: Los arrendatarios de preferencia serán empresas con ventas anuales por encima de S/ 20 millones. Este criterio tiene menor relevancia en el caso de inmuebles con inquilinos múltiples (“multi – tenant”).
- Perfil de los Arrendatarios: No se tomarán en cuenta empresas que cuenten con juicios o antecedentes de corrupción y/o de lavado de activos. Asimismo, se excluyen industrias o negocios relacionados con venta de armas, casinos y cigarrillos.

Un aspecto a considerar será buscar identificar a empresas que se destaquen por ser Empresas Socialmente Responsables (ESR) y con estándares de gobierno corporativos.

Los clientes deberán contar con Cartas Fianzas que respalden sus compromisos, los cuales serán aprobadas por el Comité Técnico, el plazo de estas dependerán de cada inversión, ya que se considerará el tiempo de colocación de cada activo.

g) Política de Endeudamiento.

Al inicio de sus operaciones, el Fideicomiso financiará sus operaciones con aportes de capital de los inversionistas titulares de los Certificados de Participación. El Fideicomiso podrá, a través del Fiduciario, solicitar y recibir líneas de crédito, préstamos bancarios o facilidades de entidades del sistema financiero nacional o del exterior y/o emitir deuda, de corto, mediano o largo plazo, en el mercado de capitales por oferta pública u oferta privada, así como cualquier otra forma de financiamiento. Para ello, dichas operaciones deben tener como finalidad: (i) otorgar y cubrir necesidades de liquidez temporal al Fideicomiso, y/o (ii) servir de fuente de financiamiento para la adquisición, construcción, reparación y/o mejoramiento de Bienes Inmuebles, de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- El monto máximo de endeudamiento del Fideicomiso no deberá superar el límite del 40% del Activo Total del Patrimonio Fideicometido, para ejecutar su plan de Inversiones del Fideicomiso; y el límite de 15% del Activo Total del Patrimonio Fideicometido, para cubrir

requerimientos de liquidez de corto plazo.

- No computará para el cálculo del límite de endeudamiento indicado, la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles cuyo pago o desembolso corresponda ser realizado a plazos por acuerdo con la contraparte respectiva.
- Corresponde al Comité Técnico aprobar para cada caso concreto, las condiciones del endeudamiento (tasas de interés, origen de los fondos y destino de la deuda, plazo, cronograma de pagos, entre otros), así como las garantías reales a otorgarse para garantizar el mismo, previa propuesta de APSA.

h) Valorización de los Bienes Inmuebles

Se tendrá como política realizar, al menos anualmente, una tasación a todos los activos inmobiliarios que conforman el Patrimonio Fideicometido, contratando para ello una empresa tasadora independiente, que no tenga vinculación con el Fiduciario, Originador, APSA y/o el Comité Técnico.

i) Política de distribución

Los titulares de Certificados de Participación tendrán derecho a recibir Distribuciones en efectivo en la medida que el Fideicomiso genere los recursos líquidos necesarios.

Las distribuciones no podrán ser menores a 95% de la utilidad neta distributable del ejercicio obtenidas por el Fideicomiso en dicho ejercicio anual.

El pago de las Distribuciones se realizará trimestralmente (y por lo menos, una vez al año) a cuenta de los resultados anuales y deberá concluir como máximo el 30 de abril del ejercicio siguiente en el que se generó tal utilidad neta distributable.

Durante el primer año de vigencia del Fideicomiso, el pago trimestral a cuenta de las Distribuciones podrá iniciar una vez transcurridos los primeros 6 meses.

El cálculo de la utilidad neta distributable para efecto de pago de los rendimientos se determinará en base al Estado de Resultados del Fideicomiso.

Durante el primer año de vigencia del Fideicomiso, el pago trimestral a cuenta de las Distribuciones podrá iniciar una vez transcurridos los primeros 6 meses.

6. ANALISIS DEL PORTAFOLIO

El Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME, involucra un monto de emisión hasta por US\$ 500 millones, a ser emitidos en varias colocaciones que se irá actualizando con cada Certificados de Participación FIBRA PRIME, hasta el monto máximo del Programa.

En Sesión del Comité Técnico del 02 de noviembre del 2018, se ha definido los activos que conformarán el primer portafolio de inversión dentro del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME, por un monto de US\$ 54.22 millones. Este monto incluye el monto de inversión en inmuebles, costos de colocación y gastos pre-operativos.

Estos activos están expuestos a riesgos: comerciales, industriales, logísticos, inmobiliarios y hoteleros.

Estos inmuebles tienen las siguientes características:

(i) edificaciones construidas y en su mayoría con arrendatarios con contratos de alquiler vigentes (4 de los 5 activos, cuentan con contratos de alquiler); (ii) con contratos de largo plazo (industriales y hoteleros) y corto plazo (comercial); (iii) en los casos de "single – tenant" los contratos de arrendamiento se firmaran con las empresas que están vendiendo el inmueble.

A la fecha, estos activos se encuentran con Contratos de Opción de Compra, que tiene plazos de vigencia de entre 3 y 6 meses, periodo durante el cual deberá ejecutarse la opción o de lo contrario podría quedar sin efecto.

El Portafolio de Inversión, estaría conformado por inmuebles cuyo valor referencial total, asciende a US\$ 47.40 millones:

1. Activo N°1

Inmueble industrial ubicado en el distrito de Cercado de Lima, colindante con centros comerciales y otros locales industriales. El área arrendable asciende a 9,500 m². Siendo el arrendatario actual una de las principales empresas en su industria.

2. Activo N°2

Inmuebles comerciales ubicados en el distrito de Cercado de Lima, colindante con el centro histórico y que ha sido utilizado por más de 25 años por entidades dedicadas al comercio minorista. El área arrendable asciende a 5,690 m².

3. Activo N°3

Inmuebles de Oficinas ubicados en el distrito de Cercado de Lima, colindante con el centro histórico. El área arrendable asciende a 4,530 m² destinados a oficinas "multitenants o single tenants", anexo al activo 2.

4. Activo N°4

Inmueble comercial hotelero en una de las principales regiones del Perú. Construido en el 2015, el área arrendable asciende a 10,150 m², y el arrendatario actual es una de las principales empresas de su

sector, con ventas anuales superiores a US\$ 30 millones.

5. Activo N°5

Inmueble industrial ubicado en el distrito de Ventanilla, colindante con otros locales industriales logísticos. La zona construida cuenta con una antigüedad de 8 años. El área arrendable asciende a 32,000 m², y el arrendatario actual es una empresa líder en su industria.

Activos	Uso de Infraestructura	Valor del Inmueble (US\$)	Condición de Venta
Activo N°1	Industrial/Logístico	6,500,000	
Activo N°2	Comercial	14,381,536	
Activo N°3	Oficinas	5,118,464	
Activo N°4	Comercial/Hotelero	13,400,000	Nuevo
Activo N°5	Industrial/Logístico	8,000,000	
Total		47,400,000	

Las valorizaciones de los inmuebles han sido realizadas por un perito evaluador, inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) que lleva la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP's (SBS).

Características de los Arrendatarios:

- Concentración: Los arrendatarios correspondan a un mínimo de 3 sectores económicos, de preferencia con bajo nivel de correlación. Con la finalidad de evitar impactos de mercado que puedan tener efectos adversos significativos en el comportamiento del portafolio.
- Tamaño de empresas: Los arrendatarios serán de preferencia empresas con ventas anuales por encima de S/ 20 millones. Este criterio tiene menor relevancia en el caso de inmuebles con inquilinos múltiples ("multi – tenant").
- Perfil de los Arrendatarios: No se ha tomado en cuenta empresas que cuenten con juicios o antecedentes de corrupción y lavado de activos. Asimismo, se ha excluido industrias como: venta de armas, casinos y cigarrillos.
Un aspecto importante, será buscar identificar a empresas que destaquen por ser Empresas Socialmente Responsables (ESR) y que cuenten con estándares de gobierno corporativos aceptables para APSA.

7. ANÁLISIS DE RIESGO DEL FIBRA PRIME

La participación mediante cuotas conlleva ciertos riesgos asociados a la inversión. Estos podrían estar relacionados

tanto a factores internos como externos al Fondo. Principalmente, deben considerarse los siguientes:

a) Riesgos relativos al Fondo:

Al ser partícipe de un fondo de inversión con las características del FIBRA PRIME, los inversionistas están expuestos principalmente a los siguientes riesgos:

- (i) La eventual inadecuada ejecución de la política de inversión del Fideicomiso, cuya responsabilidad recae sobre el Comité Técnico y APSA.
- (ii) La dificultad en invertir o de adquirir activos inmobiliarios o instrumentos relacionados, que pudiesen ser parte de los activos del Fideicomiso, y que con ello afecten la rentabilidad.

b) Riesgo Soberano - Perú

Al primer semestre del 2018, la economía viene recuperándose luego de una ligera desaceleración que ocurrió en el primer trimestre del 2017.

La expectativa de crecimiento para los próximos 12 meses es de 3.9% según lo indica el Banco Central de Reserva del Perú, y se estima que el PBI avance a 4.0% hacia finales del presente año.

En el primer trimestre del 2018, el crecimiento de la actividad económica se vio impulsado por el incremento de la demanda interna en hogares y el gasto público.

Adicionalmente, se incrementó la inversión privada como reflejo de las mejoras de los términos de intercambio, lo que favoreció a los sectores construcción y servicios.

De acuerdo al reporte del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), el PBI durante el periodo enero-mayo 2018 creció en 4.83%.

Los sectores Agropecuario (9.28%), Pesca (26.89%) y Construcción (7.21%) fueron los que mayor variación aportaron al crecimiento del PBI; mientras que Minería e Hidrocarburos (0.96%) fue el sector que reflejó menos crecimiento.

En el 2019 estas proyecciones pueden mejorar con la reactivación de la inversión pública (orientada a la reconstrucción del Norte, a la modernización de la refinería de Talara y a la realización de los Juegos Panamericanos 2019 que requerirán un presupuesto total de US\$ 1,900 millones aproximadamente); y de la inversión privada en proyectos de infraestructura (Línea 2 del Metro de Lima, la ampliación del aeropuerto Jorge Chávez, otras inversiones en infraestructura de transporte, mayor inversión minera, entre otros sectores diversificados), acciones que generaran un repunte en el empleo formal, y mayor dinamismo en el otorgamiento del crédito.

c) Actividad Construcción

El sector construcción impulsa el desempeño de otros sectores económicos, al generar empleo y mayor desarrollo en los sectores industriales, manufactureros, de servicios, comerciales, entre otros. Debido a su alta dependencia con este, los sectores relacionados son muy sensibles a la volatilidad que enfrenta, tanto por factores internos, como externos.

El sector construcción registró un incremento de 10.55% a abril de 2018, ante el aumento del consumo interno de cemento en 8.17% y el avance físico de obras por 18.79%.

El sector construcción participa con 5.60% en el PBI.

En el primer semestre de 2018, la actividad económica creció 4.30% respecto al mismo período de 2017, impulsado por un crecimiento de 5.30% en la demanda interna (según lo indicado en el Reporte de Inflación del BCRP de setiembre de 2018). La recuperación de la demanda interna fue impulsada principalmente por la recuperación del gasto privado. Por otro lado, el gasto público presentó un crecimiento de alrededor de 4.00% en el primer semestre de 2018, impulsado por obras de infraestructura, rehabilitación y mantenimiento.

El crecimiento del PBI en el primer semestre de 2018 se debe principalmente al crecimiento de los sectores no primarios, entre los que destacan el crecimiento en el sector servicios (+4.60%), el crecimiento en el sector construcción (+6.10%) y la recuperación de la manufactura no primaria (según lo indicado en el Reporte de Inflación del BCRP de setiembre de 2018).

d) Sector Retail

El sector Retail ha registrado un crecimiento de 12.6% promedio durante los 3 últimos años. Este crecimiento se fundamenta en la ampliación y en la construcción de centros comerciales y en la constante política de descuentos en las ventas en supermercados y farmacias. Se estima que en el 2018 las ventas en el sector Retail crecerán no menos de 8%.

Durante el primer trimestre del 2018, el consumo privado creció 3.2%, indicando una recuperación que impulsaría a otros sectores económicos. Este aumento aportaría positivamente al crecimiento del sector retail en el segundo semestre del 2018.

La evolución en las ventas de los centros comerciales en periodos anteriores ha sido positiva, como resultado de la expansión productiva en beneficio de los niveles socioeconómicos de la clase media, lo que ha ocasionado que la capacidad adquisitiva promedio de las familias se incremente a casi el doble en los últimos 10 años.

Actualmente, existen 80 centros comerciales ubicados en 15 regiones del país. Se espera que el negocio de centros comerciales continúe creciendo, tanto por ampliaciones de los malls existentes, como por aperturas, sobre todo en las principales ciudades de las diferentes regiones del país. Las proyecciones para el sector retail son incrementales, considerando el comportamiento observado en el crecimiento de la clase media (+160 mil nuevas familias en el 2016; +60 mil nuevas familias en el 2017) y la expansión urbana-residencial (tanto en Lima, como en el interior del país), condiciones que han favorecido el desarrollo del sector en países como Brasil y México. A ello se suman las condiciones políticas que atraen firmas internacionales, haciendo que el Perú se ubique en una posición atractiva para invertir, proyectándose en los próximos cuatro años una inversión aproximada de US\$ 458 millones que permitirá expandir el área arrendable total (ABL por sus siglas en inglés) actual en cerca de 405,000 m² adicionales, sin considerar los proyectos de ampliación de los centros comerciales existentes.

e) Sector Oficinas

A junio del 2018, prevalece la tendencia registrada durante años anteriores, en el sector inmobiliario de oficinas, afianzándose los niveles de sobreoferta e incrementándose el nivel de inventarios.

Por el lado del mercado de oficinas PRIME en Lima, de acuerdo con datos de Colliers, al segundo trimestre del 2018, se registró una vacancia de 22.6% (269,338 m²), frente a una vacancia de 25.7% del trimestre anterior. La disminución se debe a una mayor absorción durante este trimestre. Con ello, a junio del 2018, el mercado de oficinas PRIME contó con un inventario de 1,190,517 m², distribuido en 91 edificios en las zonas: Sanhattan (44%), Nuevo Este (20%), Miraflores (9%), San Borja, San Isidro El Golf y Surquillo (4%).

Con respecto al mercado de oficinas subPRIME, se registró un inventario total de 1,253,564 m² distribuidos en 254 edificios. El indicador de vacancia, muestra un incremento respecto al trimestre anterior, siendo de 21.28% (266,793 m² de oficinas útiles), mientras que el trimestre anterior fue de 18.59%.

El inventario de oficinas subPRIME estuvo distribuido, principalmente, en los distritos de: Sanhattan (15.13%), Miraflores (28.6%), y Nuevo Este (12.48%).

Mercado PRIME		
	A	A+
Precio de Renta	US\$ 15.71 por m ²	US\$ 16.19 por m ²
Precio de Venta	US\$ 2,065 por m ²	US\$ 2,162 por m ²

Mercado SubPRIME		
	B	B+
Precio de Renta	US\$ 7.13 – US\$ 16.01 por m ²	US\$ 12.37– US\$ 16.61 por m ²
Precio de Venta	US\$ 1,723 por m ²	US\$ 1,893 por m ²

Fuente: Colliers

f) Sector Inmobiliario

Durante el primer semestre del 2018, el mercado inmobiliario no logró recuperar el dinamismo de años anteriores, presentando una moderada demanda interna de bienes raíces y elevados niveles de sobreoferta.

El sector inmobiliario se encuentra limitado por problemas estructurales, vinculados al entorno regulatorio para la utilización de terrenos, la zonificación, permisos de construcción, registro de propiedades, entre otros aspectos en proceso de mejora permanente.

De acuerdo con información del BCRP, la compra-venta de inmuebles en Lima y Callao, disminuyó 5.80% durante el cuarto trimestre del 2017.

Según el informe publicado por BBVA Research *Situación Inmobiliaria 2017*, las ventas de departamentos en Lima se reactivaron en la segunda mitad del año 2017, principalmente, en los distritos de Lima, Jesús María, Callao, Chorrillos y Barranco.

Por el lado de la oferta, prevalece el incremento en la cantidad de unidades disponibles, principalmente, en los segmentos de precios medio y alto, y en los distritos de Barranco, Callao y Lince.

g) Sector Industrial

El mercado industrial en Lima Metropolitana abarca, según información de Colliers, 8 zonas principales: Centro, Norte 1, Norte 2, Este 1, Este 2, Oeste, Sur 1 y Sur 2.

La oferta industrial se encuentra equitativamente distribuida en locales industriales y terrenos.

Por el lado de los terrenos industriales, el mercado industrial total de Lima Metropolitana cuenta con precios de venta en un rango comprendido entre US\$ 60 y US\$ 1,200 por m².

Zona	Precio de Venta Local Industrial
Zona Centro	US\$ 1,380 por m ²
Zona Norte 1	US\$ 1,690 – US\$ 1,352 por m ²
Zona Norte 2	US\$ 310 - 540 por m ²
Zona Este 1	US\$ 972 – US\$ 1,350 por m ²
Zona Este 2	US\$ 273 US\$ 830 por m ²
Zona Oeste	US\$ 590 US\$ 1,000 por m ²
Zona Sur 1	US\$ 496 – US\$ 1,200 por m ²
Zona Sur 2	US\$ 180 por m ²

Fuente: Colliers

En el caso de los precios de renta de locales industriales, el mercado industrial total de Lima Metropolitana presentó valores entre US\$ 1.25 y US\$ 9.40 por m², mientras que la Zona Oeste contó con precios entre US\$ 2.00 y US\$ 4.55 por m².

En los últimos años, el sector industrial viene presentando también iniciativas de parques industriales, los cuales están ubicados, principalmente, en la zona sur de Lima (Lurín y Chilca).

Los parques industriales comprenden en Lima entre 110 y más de 500 hectáreas, con precios promedios de lista por m², que fluctúan entre alrededor de US\$ 100 y US\$ 110.

h) Sector Hotelero

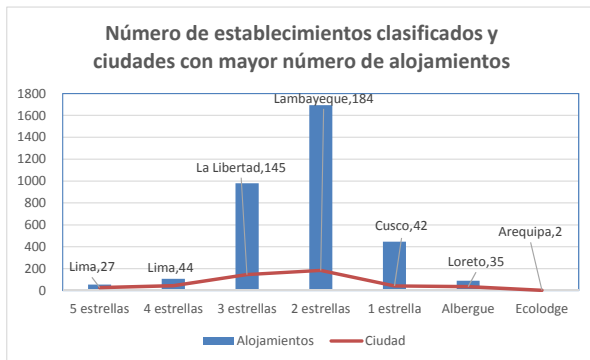
Según Mincetur, durante el primer semestre del 2018, la capacidad ofertada de alojamientos se ha incrementado, tanto en establecimientos clasificados (aquellos con categoría de número de estrellas, ecolodges y albergues), como los no clasificados (diferenciados por número de habitaciones).

La oferta total de establecimientos a nivel nacional es de 22,451 alojamientos con una capacidad de 287,045 habitaciones y un total de 496,332 camas.

El número de establecimientos no clasificados, al primer semestre del 2018 es 19,077 alojamientos, representando 84.97% del total de los alojamientos en el país con capacidad de 198,309 habitaciones y un total de 336,271 camas.

Por otro lado, el número de establecimientos clasificados es de 3,374 alojamientos representando 15.03% del total de los alojamientos en el país con capacidad de 88,733 habitaciones y un total de 160,061 camas.

La categoría de 2 estrellas es la que representa más del 50% del número de establecimientos categorizados, seguido por la categoría de 3 estrellas, 29%.



La principal región donde se encuentra 11.74% de los establecimiento es Lima Metropolitana, Arequipa concentra 10.55% de los establecimientos, seguido por La Libertad con

10.37% del total de alojamientos, Cusco representa 8.03% de dicho número, sin embargo, Lima y Cusco son las regiones que tienen mayor número de establecimientos con categoría 5 estrellas, 27 y 12 alojamientos respectivamente, representando entre ambos 72.22% de la categoría. Cabe señalar la ciudad de Cusco presenta mayor número de alojamientos no categorizados que otras ciudades, superado sólo por Lima Metropolitana.

7. SITUACIÓN FINANCIERA

7.1. Administradora Prime (APSA)

APSA fue constituida el 03 de julio del 2017, momento desde el cual se encuentra en etapa pre-operativa.

APSA es una compañía constituida específicamente para administrar FIBRA PRIME, por lo que a la fecha aún no ha generado ingresos.

La principal fuente de ingresos de APSA será las comisiones anuales por administración y gestión.

Durante el periodo enero – setiembre 2018, ha generado gastos de personal, servicios prestados por terceros, tributos, otros gastos de gestión y provisiones, con lo cual se ha generado una pérdida operativa de S/ 1.02 millones.

Adicionalmente, se han registrado gastos financieros netos por S/ 148.46 mil.

Al cierre del periodo enero – setiembre 2018, APSA ha generado una pérdida neta de S/ 1.17 millones, por encontrarse en etapa pre operativa.

A setiembre del 2018, la estructura activa de APSA se concentró en el corto plazo, de modo que 99.75% de los activos totales, ascendentes a S/ 911.64 mil, corresponden a activos corrientes. El principal componente de los activos corrientes, son cuentas de efectivo y de equivalente de efectivo por un monto de S/ 487.49 mil, y la cuenta de otros activos por un monto de S/ 128.46 mil.

Los activos no corrientes, están conformados solo por activos fijos que ascienden a S/ 2.31 mil.

El capital social de APSA asciende a S/ 640 mil a setiembre del 2018, como resultado del aporte inicial de capital realizado en julio del 2017, con un patrimonio negativo de S/ - 949.71 mil, por las pérdidas acumuladas y pérdidas del periodo, pues aún se encuentra en etapa pre operativa.

APSA se ha comprometido con la Titulizadora a fortalecer su patrimonio y contar con el siguiente patrimonio mínimo durante el plazo de duración del FIBRA: (i) previo a la colocación, APSA realizará aportes de capital por un importe no menor a US\$ 350 mil; (ii) APSA se compromete cerrar el ejercicio 2018, con un patrimonio neto de US\$ 500 mil, siempre que FIBRA PRIME alcance la suma de US\$ 47 millones, y mantenerlo durante el ejercicio 2019; (iii)

incrementar su patrimonio neto a US\$ 1 millón al cierre del ejercicio 2019 y mantenerlo durante el año 2020, siempre que FIBRA PRIME supere US\$ 100 millones; (iv) incrementar el patrimonio neto a US\$ 1.5 millones al cierre del ejercicio 2020 y mantenerlo en el año 2021, siempre que

FIBRA PRIME supere US\$ 150 millones; e (v) incrementar el patrimonio neto a US\$ 2 millones al cierre del ejercicio 2021, siempre que FIBRA PRIME supere US\$ 200 millones, y una vez alcanzado el mismo mantener dicho patrimonio durante el plazo de duración del FIBRA PRIME.

Fortalezas

- El equipo de trabajo de APSA cuenta con experiencia en el manejo de inversiones inmobiliarias.
- El primer portafolio conformado por 5 activos, cuentan con Contratos de Opción de Compra.
- Interacción entre el Comité Técnico y APSA está libre de conflicto de intereses.
- El Comité Técnico, cuenta con experiencia y conocimiento del mercado.
- Cuatro activos elegibles cuentan con contratos de alquiler vigente, que minimizan el riesgo de vacancia.

Riesgos

- Posibilidad de situaciones adversas que pueda enfrentar la economía peruana puede afectar el valor del portafolio.
- Riesgos a generarse por desaceleración económica y/o por atrasos en obras de construcción y en ventas inmobiliarias.

DETALLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS CLASIFICADOS

Denominación	Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME
Fiduciario:	Continental Sociedad Titulizadora S.A.
Empresa Administradora y Originador:	Administradora Prime S.A.
Instrumento:	Certificados de Participación inscritos en el RPMV y que serán registrados en la BVL.
Monto del Programa:	Hasta por un máximo en circulación US\$ 500'000,000.
Moneda:	Dólares
Tipo de Oferta:	Oferta Pública Primaria
Clase:	Los Certificados de Participación serán valores mobiliarios nominativos, indivisibles, de única clase, representados por anotaciones en cuenta e inscritos en el registro de Cavali y serán negociados en rueda de bolsa de la BVL.
Valor nominal:	El valor nominal de cada Certificado de Participación en la Fecha de Emisión es de US\$ 10.
Valor cuota:	Por definir luego de la Emisión
Plazo de las Emisiones:	Los Certificados de Participación no tienen plazo de vencimiento.
Amortización del Principal:	Los Certificados de Participación serán considerados instrumentos de participación patrimonial y por tanto no son amortizables.
Entidad Estructuradora:	BBVA Banco Continental
Colocador:	Continental Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A.
Representantes de los Fideicomisarios:	Continental Sociedad Titulizadora S.A.
Precio:	A la par, bajo la par o sobre la par, y será definido en el Aviso de Oferta.
Negociación:	Los certificados de participación serán inscritos y negociados en la BVL.
Destino de los recursos:	Los recursos que se obtengan mediante la Emisión se destinarán: (i) pagar todos los gastos de la emisión conforme a la liquidación previamente aprobada por el Comité Técnico y sustentados en comprobante de pago; y (ii) invertir los recursos captados en Inversiones en Bienes Inmuebles conforme a las instrucciones del Comité Técnico. En caso existiera un remanente, dicho importe será destinado a la realización de Inversiones Temporales.
Ventajas Tributarias	Con respecto al Impuesto a la Renta, de acuerdo al Decreto Legislativo N° 1262, estarán exonerados del impuesto a la renta hasta el 31 de diciembre del 2019 las rentas provenientes de la enajenación de los Certificados de Participación en Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA).

SIMBOLOGIA

Riesgo Crediticio

Categoría A: Fondos con alta protección ante pérdidas asociadas a riesgo crediticio.

Adicionalmente, para las categorías de riesgo indicadas, **Class & Asociados S.A. Clasificadora de Riesgo** utiliza la nomenclatura (+) y (-), para otorgar una mayor graduación de riesgo relativa.

PRINCIPALES FUENTES DE INFORMACION

- Administradora Prime S.A.
- Continental Sociedad Titulizadora S.A.
- Continental Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A.
- Bolsa de Valores de Lima – BVL
- Colliers Internacional
- Ministerio de Economía y Finanzas – MEF
- Fondo MiVivienda
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
- Superintendencia del Mercado de Valores – SMV
- Banco Central de Reserva del Perú – BCRP
- Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI

La clasificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La clasificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

El presente informe se encuentra publicado en la página web de la empresa (<http://www.class.pe>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, las metodologías de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.