



PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – D. LEG N° 861, TÍTULO XI – FIDEICOMISO DE TITULIZACIÓN PARA INVERSIÓN EN RENTA DE BIENES RAÍCES – FIBRA - PRIME

Lima, Perú

Informe de Clasificación

Sesión de Comité: 22 de mayo de 2019

Contacto:

(511) 616 0400

Hernán Regis

Analista Senior

hregis@equilibrium.com.pe

Roberto Vallejo

Analista

rvallejo@equilibrium.com.pe

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.equilibrium.com.pe>) donde se pueden consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros No Auditados al 31 de diciembre de 2017, Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2018, y Estados Financieros Intermedios no auditados al 31 de marzo de 2018 y 2019 de Administradora Prime S.A.; Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2018 y Estados Financieros Intermedios no auditados al 31 de marzo de 2019 del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME; así como el modelo financiero proporcionado por Administradora Prime. Equilibrium comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad clasificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. Equilibrium no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Las actualizaciones del informe de clasificación se realizan según la regulación vigente. Adicionalmente, la opinión contenida en la informe resulta de la aplicación rigurosa de la metodología vigente aprobada en sesión de Directorio de fecha 20/10/2016.

Fundamento: Luego de la evaluación realizada, el Comité de Clasificación de Equilibrium decidió mantener la categoría A+fi.pe a la Primera Emisión del Primer Programa de Certificados de Participación FIBRA Prime, cuya primera colocación totalizó US\$22.5 millones.

La calificación asignada considera la estructura misma de la operación, toda vez que el Emisor de los Certificados de Participación es un Fideicomiso de Titulización autónomo, el Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME (en adelante, FIBRA Prime); el cual es administrado por Administradora Prime S.A. (en adelante, APSA), quien a su vez es el Originador. La operativa de FIBRA Prime consiste en emitir Certificados de Participación a fin de recaudar fondos para, principalmente, adquirir bienes inmuebles para su posterior arrendamiento, siendo el principal objetivo de FIBRA Prime generar flujos de rentas estables que le permitan brindar retornos positivos a los titulares de los Certificados de Participación a través de la distribución de dividendos. En este sentido, la evaluación pondera el hecho que los flujos de los inquilinos son canalizados hacia el Patrimonio Fideicometido (FIBRA Prime), cuya operatividad y aplicación están establecidos en el Acto Constitutivo. De acuerdo con lo indicado por la Gerencia de APSA, el monto de la Primera Emisión será equivalente a la totalidad del Programa (US\$500.0 millones); realizándose colocaciones parciales (por tramos) acorde con las necesidades de capital para la adquisición de activos.

Instrumento	Clasificación (*)
Certificados de Participación	A+fi.pe

(*) Para mayor información respecto a la descripción de la categoría asignada, referirse al Anexo I.

Por otra parte, la clasificación otorgada considera que los fondos obtenidos a través de la primera colocación de la Primera Emisión fueron invertidos en dos activos que ya generaban rentas, mitigando así el riesgo de desarrollo de proyectos. Asimismo, se considera que, de acuerdo con la información proporcionada por APSA, se estiman retornos (Dividend Yield) que incorporan potenciales eficiencias que serían logradas por APSA en la adquisición y gestión de los activos inmobiliarios. A pesar de lo anterior, se debe considerar que las condiciones del mercado inmobiliario podrían variar en el futuro al ser este sector sensible a los ciclos económicos, afectando los ingresos estimados del FIBRA y, en consecuencia, su generación. Otro factor considerado favorablemente para la clasificación es el hecho que, de acuerdo con la información proporcionada por APSA y el modelo financiero remitido, no se contempla la toma de deuda financiera para la adquisición de activos inmobiliarios, a pesar de que su política de endeudamiento lo permite. No obstante todo lo anterior, la clasificación está limitada por el hecho que APSA es de reciente creación, no contando aún con amplia experiencia en la administración de FIBRAS y/o Fondos de Inversión. Cabe indicar que, a efectos de reducir este riesgo, APSA fortaleció su cuadro de ejecutivos con la incorporación del señor Guillermo Carbonel como Vicepresidente de Gestión de Activos -siendo además socio de la Empresa Administradora-, y con tres Directores Independientes con experiencia en los sectores inmobiliarios y financieros, cuyos nombres se listan en el Anexo II del presente informe. Es de señalar que, el Directorio

de APSA brinda apoyo a la plana gerencial en temas vinculados a la gestión de activos inmobiliarios y gestión de riesgo de las inversiones; no obstante, este Directorio no tiene injerencia alguna en las funciones del Comité Técnico de FIBRA Prime. Otro elemento observado es el riesgo de concentración en las rentas que percibe FIBRA Prime, toda vez que, durante el primer año el 56.1% de las rentas mensuales de la primera colocación están concentradas en un solo activo; sin embargo, se esperaría que esta concentración disminuya en el presente ejercicio con la incorporación de nuevos activos al Fideicomiso. También, al analizar la composición actual del portafolio de activos de FIBRA Prime, existe una concentración de más del 60% del monto total invertido en el segmento comercial (aunque dividido en comercial hotelero y publicidad). Por otro lado, al ser FIBRA Prime la primera FIBRA del Perú, está expuesta al riesgo de ingreso de nuevos competidores que podrían adquirir o desarrollar inmuebles que compitan con los del FIBRA Prime, así como a cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario (por ejemplo, aumentos en las tasas de vacancia) que terminen afectando la generación y rentabilidad futura de FIBRA Prime. Sobre este último punto, es relevante indicar que la estrategia de FIBRA Prime no contempla invertir en el segmento residencial, toda vez que, a la fecha, este segmento presenta menor dinamismo en el mercado inmobiliario. También, existe el riesgo de modificaciones posteriores a la regulación de los FIBRAS en el Perú, situación que podría afectar de forma negativa las operaciones de FIBRA Prime, así como cambios en la legislación tributaria de los FIBRA que impacte en el rendimiento esperado de

las inversiones. Adicionalmente, se debe considerar el futuro riesgo de liquidez al que podrían estar expuestos los Certificados de Participación de FIBRA Prime, en caso no se desarrolle un mercado secundario para la negociación de éstos.

Como hecho de importancia se debe indicar que el 25 de abril de 2019, FIBRA Prime anunció el primer pago a cuenta de las Distribuciones correspondientes al ejercicio 2019 por US\$392,143.58 a favor de los Titulares de Certificados de Participación en circulación del Primer Programa de Certificados de Participación de FIBRA Prime. El pago deberá realizarse el 29 de mayo del presente año.

Otro hecho relevante corresponde a las modificaciones realizadas por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) en el Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, con la finalidad de promover e incentivar el desarrollo de los FIBRA en el Perú. Dichas modificaciones están enmarcadas en la Resolución SMV N°009-2019-SMV/01, promulgada el 27 de febrero de 2019, teniendo FIBRA Prime plazo hasta el 30 de junio del presente ejercicio para adecuarse a lo dispuesto por dicha norma.

Finalmente, Equilibrium continuará monitoreando las operaciones de FIBRA Prime, esperando que las inversiones se logren en los plazos estimados y enmarcadas en la Política de Inversiones definida en el Acto Constitutivo. Modificaciones en la estructura que pudieran impactar la clasificación de riesgo otorgada a los Certificados de Participación, serán comunicados oportunamente al mercado.

Factores Críticos que Podrían Llevar a un Aumento en la Clasificación:

- Incremento en el tamaño de las inversiones de FIBRA Prime, sustentado en un aumento en el número de activos con una adecuada diversificación en rentas por arrendatario.
- Mayor *track record* de la Empresa Administradora en el manejo de FIBRAS, acompañado de un adecuado desempeño operativo y financiero.
- Incremento sostenido en la generación de FIBRA Prime, traducido en un mayor *Dividend Yield* para los inversionistas.

Factores Críticos que Podrían Llevar a una Disminución en la Clasificación:

- Demora en la formalización de las primeras adquisiciones de activos inmobiliarios.
- Aumento en la concentración por arrendatarios y/o deterioro en su capacidad de pago.
- Desviaciones significativas al modelo financiero, incluyendo, pero no limitándose a, incrementos en las tasas de vacancia estimadas que afecten las rentas proyectadas.
- Rotación en el Comité Técnico de FIBRA Prime y/o en la plana gerencial de la Empresa Administradora que generen desviaciones en la estrategia de inversión de FIBRA Prime.
- Deterioro en las perspectivas del sector inmobiliario.
- Cambios en la legislación del mercado de FIBRAS en el Perú que afecte negativamente las operaciones de FIBRA Prime.

Limitaciones Encontradas Durante el Proceso de Evaluación:

- Ninguna.

DESCRIPCIÓN DE LA TITULIZACIÓN

Antecedentes

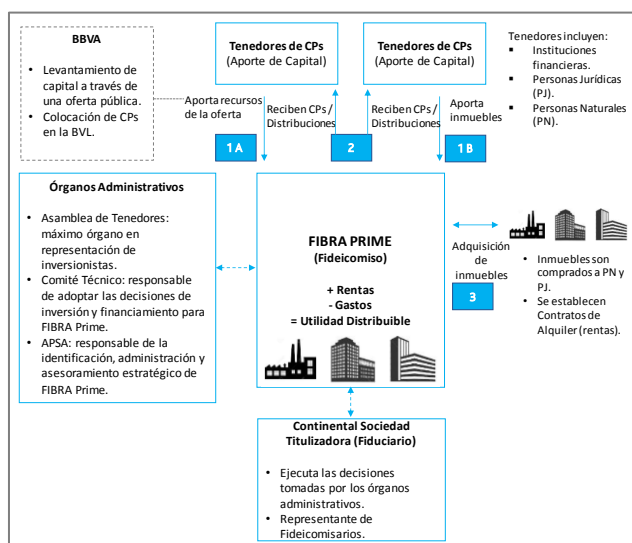
Por acuerdo de Directorio de fecha 8 de noviembre de 2018, Administradora Prime S.A., en calidad de Originador, aprobó la constitución del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N°861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME (en adelante, FIBRA Prime). La finalidad de FIBRA Prime es adquirir bienes inmuebles que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso. Asimismo, en el marco del mismo acuerdo, se aprobó que FIBRA Prime sea administrado por Administradora Prime S.A. (en adelante, APSA). Cabe agregar que, el 23 de agosto de 2018, Continental Sociedad Titulizadora S.A. (el Fiduciario) suscribió la escritura del Acto Constitutivo de FIBRA Prime, cuya primera modificación integral tuvo lugar el 23 de noviembre de 2018.

Estructura

Como parte del proceso de titulización, el Originador efectuó el Aporte Inicial de US\$1.0. Asimismo, el Fiduciario, a efectos de cumplir los fines del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades por instrucción del Comité Técnico previa propuesta de la Empresa Administradora (APSA), según corresponda:

1. Realizar la emisión de Certificados de Participación.
2. Suscribir los contratos por aportes de bienes inmuebles.
3. Realizar las inversiones en bienes inmuebles y en otras inversiones temporales permitidas, de acuerdo con lo establecido en la Política de Inversiones.
4. Adquirir y mantener en su propiedad y/o dominio fiduciario los bienes inmuebles y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio Fideicometido.
5. Distribuir y administrar las Cuentas del Fideicomiso.
6. Efectuar las distribuciones.
7. Realizar cualquier otro tipo de actividad que el Comité Técnico le indique a propuesta de la Empresa Administradora.

En el gráfico siguiente se resume la estructura de FIBRA Prime:



Fuente: Prospecto Marco FIBRA PRIME / Elaboración: Equilibrium.

Componentes

FIBRA Prime cuenta con los siguientes Bienes Fideicometidos:

1. El aporte inicial.
2. Los activos inmobiliarios.
3. Las cuentas del Fideicomiso y todos los saldos acreditados en las mismas.
4. Las cuentas por cobrar y las rentas provenientes de los contratos de arrendamiento.
5. Los flujos provenientes de las indemnizaciones pagadas por la correspondiente compañía aseguradora en ejecución de las pólizas de seguro.
6. Las Cartas Fianza Clientes, los flujos provenientes de su eventual ejecución y los depósitos en garantía otorgados por los Clientes a favor del Fiduciario, en representación del Patrimonio Fideicometido, que se originen a partir de la entrada en vigencia del Acto Constitutivo.
7. Los derechos de cobro de los aportes de mantenimiento.
8. Las inversiones temporales permitidas y el producto de las mismas.
9. Los demás bienes y derechos que adquiera el Fiduciario en su condición de Fiduciario del FIBRA y que conformarán el Patrimonio Fideicometido de acuerdo con lo establecido en el Acto Constitutivo.
10. Todos los recursos líquidos, así como accesorios, frutos y rendimientos relacionados con los bienes descritos en los numerales anteriores.

Administración de los Flujos

Con la finalidad de realizar una adecuada administración de los flujos del FIBRA, el Acto Constitutivo contempla las siguientes cuentas:

- Cuenta Colocación
- Cuenta Recaudadora
- Cuenta Inversiones
- Cuenta Aportes y Mantenimiento
- Cuenta Garantía de Clientes
- Cuenta Penalidades y Contingencias
- Cuenta Deduciones
- Cuenta Distribuciones
- Cuenta Desembolsos
- Cuenta Servicio de Deuda

Mecanismo de Asignación de Flujos

En un primer momento, en la fecha de emisión de los Certificados de Participación (para distintas colocaciones), los fondos obtenidos serán depositados en la Cuenta Colocación y se distribuirán de la siguiente manera:

- i. A pagar todos los gastos de la Emisión aprobados por el Comité Técnico;
- ii. Luego de atendido el punto anterior, el remanente se destinará a la Cuenta Inversiones, fondos con los cuales se adquirirán los activos inmobiliarios del FIBRA.
- iii. Si quedará un remanente en la Cuenta Inversiones, el mismo que será destinado a realizar inversiones temporales permitidas.

Una vez materializadas las primeras inversiones del FIBRA, se activó la Cuenta Recaudadora, en donde se depositan los flujos correspondientes a las Rentas, los flujos de los activos inmobiliarios que no hayan sido asignados a otras cuentas del Fideico-

miso y los rendimientos de las Inversiones Temporales Permitidas. Los fondos mantenidos en la Cuenta Recaudadora se destinan a:

- i. Deduciones (Cuenta Deduciones) e Impuesto General a las Ventas.
- ii. Pagar costos y gastos ordinarios del FIBRA.
- iii. Fondar la Cuenta de Servicio de Deuda para cumplir con las obligaciones financieras del Fideicomiso conforme a los contratos de financiamiento.
- iv. Pagar gastos extraordinarios.
- v. Luego de atendidos todos los puntos anteriores, el remanente se destina a la Cuenta Distribuciones.

Se constituyó también una Cuenta de Aportes y Mantenimiento en la cual los clientes abonarán los flujos correspondientes a los aportes de mantenimiento por servicios generales (luz, agua, gastos comunes, entre otros) establecidos en los Contratos de Arrendamiento. El Fiduciario aplica los fondos de esta cuenta a los pagos de servicios y el remanente permanece en esta cuenta.

Asimismo, el Acto Constitutivo contempla la Cuenta Garantía de Clientes, en la que se depositan aquellos importes que se reciben por concepto de garantía en efectivo que los clientes deben pagar de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento. Los fondos de esta Cuenta pueden ser destinados a realizar inversiones temporales permitidas.

Por otra parte, se tiene la Cuenta Penalidades y Contingencias, en la cual se depositarán los flujos provenientes de ejecuciones de cartas fianzas, indemnizaciones por desalojo, así como fondos de penalidades varias pagadas por los clientes por resoluciones de contrato de arrendamiento. Los fondos depositados en esta Cuenta se destinarán al pago de costos, gastos indemnizaciones o penalidades asumidas por el FIBRA, generadas por los incumplimientos que dieron lugar a la ejecución de las garantías. En el caso de que existiera un remanente luego atender dichos gastos, el importe se transferirá a la Cuenta Distribuciones.

Cabe indicar que, con los fondos depositados en la Cuenta Distribuciones se efectuarán los pagos a los titulares de los Certificados de Participación, conforme lo indique el Comité Técnico. Por otro lado, en caso el FIBRA decida contraer un financiamiento, los fondos obtenidos serán depositados en la Cuenta Desembolsos, los mismos que serán utilizados conforme lo decida el Comité Técnico. En el Anexo III del presente informe se muestra un diagrama de la aplicación de los flujos dinerarios de FIBRA Prime.

ENTIDADES PARTICIPANTES

Fiduciario

Continental Sociedad Titulizadora S.A. fue constituida en febrero de 1999. Es subsidiaria del BBVA Continental y mantiene como objetivo dedicarse, de manera exclusiva, a la labor de Fiduciario en un proceso de titulización, así como a la adquisición de activos con la finalidad de constituir Patrimonios Fideicometidos que respalden la emisión de valores de contenido crediticio. Al 31 de marzo de 2019, la Titulizadora administra 15 Patrimonios Fideicometidos. Los principales indicadores financieros

de Continental Sociedad Titulizadora se muestran a continuación:

(miles de S/)	2015	2016	2017	2018	Mar.19
Activos	2,373	2.925	3,486	4,264	4,999
Pasivo	123	256	243	470	719
Patrimonio	2,251	2,669	3,242	3,794	4,280
Utilidad	232	418	574	552	486
ROAA	10.32%	15.78%	17.89%	15.69%	24.02%
ROAE	10.88%	16.99%	19.41%	14.24%	21.06%

Fuente: SMV / Elaboración: Equilibrium.

Originador

El Originador será Administradora Prime S.A., empresa que a su vez actuará como Empresa Administradora, tal y como se describe en el siguiente punto.

Empresa Administradora

El 28 de marzo de 2018, el Fiduciario y Administradora Prime S.A. (APSA) firmaron el Contrato de Servicios, con el objetivo de que APSA se constituya en la Empresa Administradora de FIBRA Prime. APSA, empresa constituida el 3 de julio de 2017, se dedica a brindar todo tipo de asesorías y a prestar servicios de gestión y administración de activos, proyectos e inversiones de todo tipo y clase, incluyendo, pero no limitándose, a proyectos inmobiliarios y de infraestructura, tanto a personas jurídicas como a personas naturales.

De acuerdo con el Acto Constitutivo, APSA asume las siguientes responsabilidades: i) asesoría en la adquisición de bienes inmuebles y realización de inversiones temporales permitidas; ii) asesoría en la disposición de bienes inmuebles; iii) administración y ejecución de proyectos de inversión; iv) asesoría en la obtención de financiamiento para la realización de inversiones en bienes inmuebles; v) servicio operativo de administración de activos; y, vi) servicio estratégico de administración de activos.

Para llevar a cabo las funciones mencionadas en el párrafo anterior, APSA tiene dentro de su plana gerencial a un Vicepresidente de Gestión de Activos, quien trabaja en conjunto con el Gerente de Inversiones y el Gerente General. A continuación, un resumen de la hoja de vida de los principales gerentes de APSA:

- **Ignacio Mariátegui – Gerente General:**
Bachiller en Administración de Empresas de la Universidad de Lima. Cuenta con dos MBA en la Universidad Adolfo Ibáñez de Chile y en Deusto School of Business, así como con cursos de educación continua en el programa de Real State en Oxford University. Ostenta más de ocho años de experiencia en la industria inmobiliaria, habiendo adquirido activos por más de US\$30 millones en Inversiones Prime S.A. Ha sido Director Comercial y Socio de Mariátegui JLT Corredores de Seguros S.A
- **José Manuel Mariátegui- Gerente de Inversiones:**
Bachiller en Administración de Empresas de la Universidad de Lima. Ha realizado cursos de especialización en Real Estate tanto en Harvard University como en Oxford University, así como una maestría en Risk Management en City University. Cuenta con ocho años de experiencia en la industria inmobiliaria, habiéndose desempeñado como Gerente General de Inversiones Prime S.A., empresa en la que

adquirió más de 12,000m² de oficinas valorizadas en más de US\$30 millones. Anteriormente, fue Gerente de Riesgo en Mariategui JLT Corredores de Seguros S.A.

- **Guillermo Carbonel Carrillo – Vicepresidente de Gestión de Activos:**
Bachiller en Ciencias Administrativas de la Universidad de Lima. Cuenta con una Maestría en Dirección de Empresa de la Universidad del Cema (Buenos Aires – Argentina). Asimismo, ha realizado cursos de especialización en administración de activos retail en la Escuela John T. Riordan de International Council of Shopping Centers. Cuenta con más de 13 años de experiencia en la industria inmobiliaria, siendo su experiencia más reciente: Gerente Comercial y de Marketing de Mall Aventura S.A., Gerente de Negocio Retail de Urbanova, y Gerente de Desarrollo Inmobiliario de Jockey Plaza. Ha administrado de manera exitosa más de 566 mil m² de ABL¹.

Adicionalmente, APSA cuenta con un Directorio que brinda apoyo a la plana gerencial en temas vinculados a la gestión de activos inmobiliarios y gestión de riesgos de las inversiones. Cabe indicar que el Directorio no es un órgano del Fideicomiso, sino de APSA. En ese sentido, el Directorio no tiene injerencia alguna en el Patrimonio Fideicometido ni en las funciones del Comité Técnico. Los miembros del Directorio de APSA se detallan en el Anexo II del presente informe.

Cabe indicar que, APSA tiene como vinculada a Inversiones Prime S.A. (en adelante, IPSA), empresa de capitales peruanos con ocho años de experiencia en el mercado inmobiliario, dedicada a la inversión en bienes inmobiliarios tipo prime generadores de rentas como oficinas, locales industriales y comerciales, entre otros. Cabe agregar que, de acuerdo con la información proporcionada por la Empresa Administradora, APSA e IPSA son administradas de forma independiente y sus focos de inversión son distintos, con lo cual se limita significativamente la posibilidad de que se presenten situaciones de conflicto de interés.

ANÁLISIS FINANCIERO DE LA EMPRESA ADMINISTRADORA

Al ser APSA es una empresa creada exclusivamente para la administración de FIBRA Prime, su generación depende del desarrollo de dicha FIBRA.

Al 31 de marzo de 2019, los activos de APSA totalizaron S/1.6 millones, saldo inferior en 48.4% al registrado al cierre del ejercicio 2018 producto del menor saldo en cuentas corrientes como consecuencia principalmente del pago de obligaciones con proveedores. Al término del primer trimestre del ejercicio en curso, las inversiones inmobiliarias son el principal activo, participando con el 50.3% del total. Dicha partida incluye un inmueble cedido como aporte de capital por parte de uno de los accionistas el 17 de diciembre de 2018.

Respecto a los pasivos de APSA, éstos totalizan S/1.7 millones al 31 de marzo de 2019, saldo inferior en 29.5% al registrado al

término del ejercicio 2018, en línea con el mayor pago de obligaciones con acreedores. Cabe indicar que los pasivos de APSA están conformados principalmente por obligaciones financieras (equivalentes al 91.3% del total de pasivos), que corresponden a un préstamo de US\$0.5 millones recibido de Cooperativa Abaco a finales de setiembre de 2018 a un plazo de 3 años, fondos que se destinaron a atender gastos operativos de la Empresa Administradora.

Por otro lado, el patrimonio de APSA cerró en negativo en S/68 mil al finalizar el primer trimestre del ejercicio en curso, resultado que se explica por las pérdidas netas que todavía acumula la Empresa Administradora (pérdida de S/0.6 millones a diciembre de 2018 y pérdida de S/0.8 millones a marzo de 2019) toda vez que los ingresos percibidos aún no son suficientes para cubrir los gastos operativos. Se esperaría que el patrimonio negativo de APSA se revierta con los mayores ingresos que ésta percibirá por concepto de administración de FIBRA Prime. Es de indicar que, el capital social de APSA se ubicó en S/1.7 millones a la fecha de corte evaluada, habiéndose realizado un aporte en efectivo de capital de S/0.3 millones y un aporte de un inmueble por S/0.8 millones el 17 de diciembre de 2018.

PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – D. LEG N°861, TÍTULO XI – FIDEICOMISO DE TITULIZACIÓN PARA INVERSIÓN EN RENTA DE BIENES RAÍCES – FIBRA - PRIME

Generalidades

El Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N°861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME fue inscrito en la SMV el 29 de agosto de 2018. El 19 de diciembre de 2018 FIBRA Prime realizó la primera colocación de Certificados de Participación por US\$22.5 millones. El valor nominal de cada Certificado de Participación es de US\$10.0. Los fondos obtenidos en la emisión de Certificados de Participación se destinaron, luego de atender los gastos asociados a la emisión, a adquirir dos activos que serán descritos más adelante en el presente informe.

Comité Técnico

El Comité Técnico es el órgano responsable de adoptar las decisiones de inversión, previa propuesta de la Empresa Administradora, sobre los recursos de FIBRA Prime. El Comité Técnico se encuentra conformado por personas no vinculadas al Fiduciario y a la Empresa Administradora. De acuerdo con el Acto Constitutivo, el Comité Técnico debe estar conformado por un mínimo de tres personas y un máximo de siete integrantes, los cuales son elegidos por un periodo de dos años. Los integrantes de este Comité deben contar con una adecuada formación académica y profesional, requiriéndose una experiencia profesional mínima de tres años en temas relacionados con las finanzas o gestión de portafolios o en actividades propias de la industria inmobiliaria.

Entre las facultades del Comité Técnico, se destacan las siguientes:

- Aprobar las políticas contables aplicables al Patrimonio Fideicometido, así como aprobar los estados financieros y la empresa auditora del FIBRA.

¹ Área Bruta Locataria: equivalente a la suma de todas las áreas disponibles para arrendamiento.

- Aprobar la contratación de Pólizas de Seguros para los bienes inmuebles, previa propuesta de la Empresa Administradora; e instruir al Fiduciario respecto a la contratación de estas.
- Aprobar, a propuesta de la Empresa Administradora, el aporte de bienes inmuebles.
- Aprobar los términos y condiciones de las Distribuciones a los titulares de los Certificados de Participación.
- Aprobar las propuestas de la Empresa Administradora para la realización de las Inversiones del Fideicomiso. Asimismo, el Comité Técnico instruirá al Fiduciario respecto a la ejecución de las Inversiones aprobadas, a través de la suscripción de los contratos que fuera necesarios.
- Aprobar excepciones o modificaciones de las condiciones mínimas de los Contratos de Arrendamiento propuestas por la Empresa Administradora.
- Aprobar el endeudamiento del Fideicomiso. Aquellas operaciones de endeudamiento que superen lo permitido por el Acto Constitutivo, deberán ser aprobadas por la Asamblea General.
- Aprobación de los términos y condiciones bajo los cuales se efectuarán las desinversiones del FIBRA, así como la aplicación de los fondos que se obtengan de las desinversiones; previa evaluación y propuesta de la Empresa Administradora.
- Aprobación de los informes de valorización anual de los bienes inmuebles. Asimismo, el Comité Técnico aprobará a propuesta de la Empresa Administradora nuevas empresas tasadoras.
- Realizar seguimiento de las Inversiones del Patrimonio Fideicometido.
- Aprobar la amortización de los Certificados de Participación emitidos, en caso se regulen opciones de sobreasignación u otras medidas de estabilización del precio del valor en el Aviso de Oferta de cada colocación.

A la fecha del presente informe, los miembros del Comité Técnico de FIBRA Prime son:

- **Orlando Cerruti Banchemo:**
Bachiller en Ingeniería Industrial y en Ingeniería Mecánica por la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP). Asimismo, es Magister en Ciencias por la Universidad de Sussex UK y Magister en Psicología por la PUCP. Actualmente, se desempeña como asesor y miembro del Comité de Riesgos de Pacífico Compañía Seguros y Reaseguros S.A. y Director Alterno de sus empresas de Salud. Anteriormente, fue Gerente General de Pacífico Vida por 17 años (desde el inicio de operaciones de la empresa), en donde realizó diversas inversiones en el sector inmobiliario por más de US\$2,500 millones. De acuerdo con información proporcionada por APSA, el señor Orlando Cerruti es el Presidente del Comité Técnico de FIBRA Prime.
- **Rafael Venegas Vidaurre:**
Ingeniero Industrial y de Sistemas de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI). Cuenta con especializaciones de post grado en Procesos Administrativos y Finanzas en A. Andersen School en Chicago. Ha completado el CEO Management Program en Kellogg School of Management, así como el Programa de Planeamiento Estratégico, Gestión Humana y Marketing en Harvard. Actualmente es Director Independiente de varias empresas entre las que se encuentran

Grupo Graña y Montero, Corporación Rey, Independiente SAFI, Grupo EFE. Cuenta con 30 años de experiencia habiendo sido Gerente General de diversos bancos. Asimismo, entre el 2010 y el 2016 se desempeñó como CEO en Rímac Seguros y Reaseguros, en donde realizó importantes inversiones inmobiliarias.

- **Miguel Aramburú Álvarez- Calderón:**
Ingeniero Industrial de la PUCP. Cuenta con MBA de Stanford University, así como con un postgrado en CENTRUM Católica. Actualmente, es Director de diversas empresas entre las que están: ENFOCA Fondo de Inversión, Minsur, Andino Investment Holding, Toulouse Lautrec, UCAL y Fénix Power. Durante el 2006 y 2007 lideró la exitosa salida en bolsa de Hochschild Mining PLC en el Londres Stock Exchange.

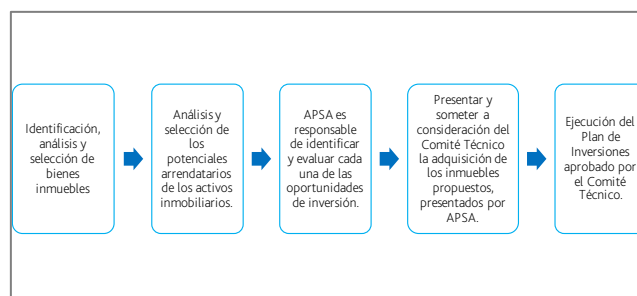
El Comité Técnico debe sesionar obligatoriamente por lo menos una vez cada dos meses, existiendo la posibilidad de sesiones extraordinarias a solicitud de cualquier miembro del Comité o de APSA. Para sesionar válidamente, el Comité Técnico requiere de un quórum de la mitad más uno de sus miembros. Si el número es impar, el quórum requerido es el número entero superior al de la mitad de aquél. Los acuerdos se adoptan por mayoría simple de los miembros asistentes y en caso de empate, el Presidente tiene voto dirimente.

Objetivo de Inversión

FIBRA Prime tiene los siguientes objetivos:

1. Lograr una gestión de alto desempeño, enfocada en dar los mejores retornos a los inversionistas (*Dividend Yield*).
2. Ser fuente permanente y sostenible de valor para los Fideicomisarios, mediante la administración y adquisición de los mejores activos del real estate del país.
3. Lograr la excelencia en la gestión que parte de una constante identificación de oportunidades, un exhaustivo *due diligence*, celeridad en el cierre de las adquisiciones, adecuada administración de los inmuebles y una mejora continua de las propiedades.
4. Lograr la maximización constante de los flujos de caja del Fideicomiso.

Para la consecución los objetivos mencionados, FIBRA Prime ha establecido un Proceso de Inversión, que se muestra a continuación:



Fuente: Política de Inversiones FIBRA PRIME / Elaboración: Equilibrium.

Política de Inversiones

De acuerdo con lo establecido en el Acto Constitutivo, FIBRA Prime debe realizar Inversiones en bienes inmuebles en el Perú por al menos el 70% del Activo Total del Fideicomiso, de acuerdo con instrucciones del Comité Técnico. Dicho porcentaje

deberá alcanzarse al haber transcurrido 12 meses desde la fecha de la Primera Emisión. Cabe indicar que, es el Fiduciario el encargado de celebrar los contratos de adquisición de activos, incluyendo contratos de opción de compra, de acuerdo con lo instruido por el Comité Técnico, previa propuesta de APSA. Asimismo, el modo y plazo para la incorporación de los activos al FIBRA, será definido por el Comité Técnico en cada oportunidad.

FIBRA Prime también puede realizar inversiones temporales permitidas, de acuerdo con lo instruido por el Comité Técnico, previa propuesta de APSA. Las inversiones temporales permitidas son: i) instrumentos financieros o valores mobiliarios de corto plazo emitidos y garantizados por el Gobierno Central o por el Banco Central de Reserva del Perú, negociados en el Perú o en el extranjero; ii) depósitos en entidades bancarias del Sistema Financiero Nacional, así como instrumentos representativos de éstos a plazos menores a un año; y, iii) otras inversiones que puedan ser permitidas por la regulación de FIBRAS.

Los límites de inversión establecidos en el Acto Constitutivo se muestran a continuación:

Tipo de Inversión	Límite
Bienes Inmuebles	Mínimo el 70% de los Activos Totales del Fideicomiso.
Inversiones Temporales Permitidas	Máximo el 30% de los Activos Totales del Fideicomiso.

Fuente: Acto Constitutivo FIBRA PRIME / Elaboración: Equilibrium.

Cabe indicar que la inversión en bienes inmuebles del FIBRA puede realizarse en los sectores comercial, industrial y oficinas. Asimismo, el Fiduciario, por instrucción del Comité Técnico, debe contratar pólizas de seguro para cubrir los riesgos asegurable de acuerdo con las particularidades de cada bien inmueble e inquilino. Estos seguros incluyen, pero no se limitan, responsabilidad civil, lucro cesante, daño a terceros, así como seguros destinados a cubrir la parte física del activo. Asimismo, todos los activos deben contar con tasación al menos una vez al año, elaborada por una empresa tasadora independiente.

De acuerdo con la Política de Inversiones, al inicio sólo se considerarán inmuebles ya construidos, susceptibles de ser arrendados a contrapartes que cuenten con una buena calidad crediticia y que tengan buen potencial de revalorización. No obstante, se debe señalar que uno de los inmuebles que sería parte del segundo paquete de activos requerirá la inversión de US\$1.0 millón para mejoras. La política de inversiones menciona que, en un futuro, se evaluará también la posibilidad de invertir en proyectos o inmuebles en desarrollo, a través de la estrategia *build to suit*.

Resulta necesario mencionar que los bienes y derechos que conformarán las Inversiones en Bienes Inmuebles al momento de su adquisición no podrán estar afectos a gravámenes, medidas cautelares o prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que: i) se trate de garantías otorgadas que surjan de las operaciones propias relacionadas a la finalidad del Fideicomiso; y, ii) siempre que se cuente con la aprobación del Comité Técnico. Cabe indicar que, en caso de otorgarse garantías reales, se aplicarán los límites previstos en la política de endeudamiento que se detalla en el siguiente párrafo.

Política de Endeudamiento

De acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, previa propuesta de la Empresa Administradora, el FIBRA podrá, a través del Fiduciario, solicitar y recibir financiamientos de terceros. Este endeudamiento será permitido siempre que tenga como finalidad: i) otorgar y cubrir necesidades de liquidez temporales del FIBRA y/o; ii) servir de fuente de financiamiento para la adquisición, construcción, reparación y/o mejoramiento de bienes inmuebles. Corresponderá al Comité Técnico aprobar para cada caso concreto, las condiciones específicas del endeudamiento, así como las garantías reales a otorgarse para garantizar las mismas.

El monto máximo agregado de endeudamiento del FIBRA no deberá superar el 50% del Activo Total del Patrimonio Fideicomitado. En ese sentido, se aplicarán los siguientes sublímites: i) 40% del Activo Total para ejecutar el plan de inversiones del FIBRA; ii) 15% del Activo Total para cubrir requerimientos de liquidez de corto plazo. No computará, para el cálculo del límite indicado en el párrafo anterior, la adquisición o construcción de bienes inmuebles cuyo pago o desembolso corresponda ser realizado a plazos por acuerdo de la contraparte respectiva. Cabe recordar que, de acuerdo con el modelo financiero proyectado y a lo indicado por APSA, no se contempla adquirir deuda financiera dentro de la primera y una potencial segunda colocación de la Primera Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime.

Característica de los Arrendatarios

FIBRA Prime, dentro de su Política de Inversiones, ha establecido los siguientes parámetros generales para sus futuros arrendatarios:

- **Concentración:** En pro de asegurar la diversificación en flujos de ingresos, se buscará que los arrendatarios pertenezcan a un mínimo de tres sectores económicos, de preferencia con un bajo nivel de correlación.
- **Tamaño de empresas:** En la medida de lo posible, se buscará arrendatarios que sean empresas con ventas anuales por encima de los S/20 millones. En el caso que la empresa cuente con un volumen de ventas inferior a dicho importe; pero que sea parte de una Holding o Conglomerado, se tomará en consideración las ventas de este último como criterio.
- **Perfil de los Arrendatarios:** No se tomará en cuenta empresas que cuenten con juicios o antecedentes de corrupción y lavado de activos. Asimismo, se excluyen industrias como: venta de armas, casinos y cigarrillos. Además, en la selección de arrendatarios se buscará empresas que destaquen por ser Empresas Socialmente Responsables y que cuenten con estándares de gobierno corporativo aceptables para la Empresa Administradora.

En el Anexo 8 del Acto Constitutivo, se establecen los principales términos de los Contratos de Arrendamiento con clientes, entre los que se encuentran:

- **Plazo:** Para los activos con flujos estabilizados se buscará contar con periodos de alquiler de largo plazo, mientras que para los activos que permitan una gestión de inquilinos se deberá analizar estratégicamente cada uno de los contratos. En cada caso se evaluará la necesidad de establecer un plazo forzoso. Lo anterior no será aplicable para los casos en los que se haya adquirido activos con contratos de alquiler vigentes.

- **Renta:** se contemplarán mecanismos de ajuste periódicos de renta. El pago siempre será por adelantado.
- **Garantía:** De ser aplicable, se requerirá garantía como depósito, carta fianza u otro mecanismo de similar liquidez.
- **Penalidades:** i) Penalidades por demora en la devolución del inmueble; ii) Penalidades por resolución anticipada del contrato. Ambas serán negociadas en el momento de la transacción.
- **Cesión:** Se permitirá cesiones o subarrendamiento sólo con autorización previa del arrendador.
- **Responsabilidades:** Además de otras que puedan establecerse, el arrendatario responderá y mantendrá indemne al arrendador ante cualquier reclamo, queja, multa, procedimiento o proceso que se inicie en contra del arrendador, por la actividad o por causa imputable al arrendatario.

Gastos del Fondo

El Acto Constitutivo del FIBRA, en su cláusula trigésima, establece los gastos que deben ser asumidos por el FIBRA, los mismos que están clasificados como ordinarios y extraordinarios. Entre los gastos ordinarios se tienen:

1. Pago de la Comisión Anual por Administración y Gestión de APSA, la misma que está establecida en el Contrato de Servicios (Anexo 1 del Acto Constitutivo):

Tramos	Comisión Anual
Tramo 1: NAV del Patrimonio Fideicometido menor o igual a US\$250 millones.	15% del NOI.
Tramo 2: NAV del Patrimonio Fideicometido mayor a US\$250 millones y menor o igual a US\$500 millones.	12.5% del NOI correspondiente al Tramo 2.
Tramo 3: NAV del Patrimonio Fideicometido mayor a US\$500 millones.	10% del NOI correspondiente al Tramo 3.

NAV (Net Asset Value): es el valor de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio neto de deuda, el cual se determinará en base a la valorización anual que se lleve a cabo en diciembre de cada año.

NOI (Net Operating Income): son los ingresos por alquileres y otros ingresos operativos luego de deducir gastos y costos que se incurren directamente para operar el activo inmobiliario. En el NOI no se incluye la comisión anual de la Empresa Administradora.

Fuente: Acto Constitutivo FIBRA PRIME / Elaboración: Equilibrium.

2. Comisión de Administración del Fiduciario (comisión que liquidará por adelantado al inicio de cada año), la misma que se calculará de la siguiente manera:
 - i. US\$30 mil + IGV anual (por año o fracción, facturable anualmente, reajutable por inflación) por administrar hasta 7 inmuebles.
 - ii. US\$50 mil + IGV anual (por año o fracción, facturable anualmente, reajutable por inflación) por administrar más de 7 inmuebles hasta 14 inmuebles.
 - iii. US\$80 mil + IGV anual (por año o fracción, facturable anualmente, reajutable por inflación) por administrar más de 14 inmuebles hasta 20 inmuebles
 - iv. US\$100 mil + IGV anual (por año o fracción, facturable anualmente, reajutable por inflación) por administrar más de 20 inmuebles.

Del mismo modo, se ha fijado una Comisión de Ejecución de US\$8 mil + IGV en caso de ejecución, liquidación o extinción del FIBRA; así como una Comisión de Adenda de US\$2 mil + IGV aplicable para firmas de adendas distinta a la de la Tituladora o requerimiento normativo.

3. Retribución de los miembros del Comité Técnico, que conforme al Anexo 2 del Acto Constitutivo, será de US\$4 mil por participación en cada sesión ordinaria y de US\$4 mil

por cada participación extraordinaria. Cabe indicar que, el Fiduciario podrá establecer que dicha retribución fija pueda ser modificada o pagada mediante entrega de Certificados de Participación.

4. Otros gastos del Fideicomiso, cuando corresponda.

El total de gastos ordinarios no podrá exceder el 3% anual del valor del Patrimonio Neto del Fideicomiso. Gastos superiores a dicho límite, deberán ser aprobados por el Comité Técnico. Cabe indicar que, este límite de gastos indicado no aplica a: tributos, gastos de mantenimiento de las inversiones en bienes inmuebles, comisión anual por administración de APSA, comisión del Fiduciario y los costos de colocación de las emisiones. Adicionalmente, durante el primer año de operación de FIBRA Prime, el monto máximo de los gastos ordinarios será equivalente al 3% del patrimonio neto del Fideicomiso o a US\$1.5 millones, el que resulte mayor. También, la cláusula 30.2 del Acto Constitutivo, contiene la relación de gastos relacionados a las inversiones del FIBRA, siendo los más relevantes los siguientes:

1. Honorarios profesionales, asesorías y consultorías necesarias para la evaluación y negociación de las Inversiones del FIBRA.
2. Gastos de asesoría legal, financiera (incluyendo banca de inversión), contable y técnica asociados a la evaluación y ejecución de las desinversiones.
3. Comisión por operación concretada por APSA: Durante la primera colocación de la Primera Emisión, el íntegro de la comisión por operación fue abonada en efectivo; mientras que, para colocaciones posteriores, la comisión de administración será calculada de la siguiente manera:

Tipo de Operación	Comisión
Operación de adquisición o aporte de Bienes Inmuebles por un valor menor a US\$10 millones	3% del precio total acordado en el contrato correspondiente o el valor asignado el Bien Inmueble para efectos de su adquisición o aporte, pagada de la siguiente manera: i) transferencia bancaria por un monto equivalente al 1.5% del precio total; y ii) entrega de Certificados de Participación por un monto equivalente al 1.5% del precio total.
Operación de adquisición o aporte de Bienes Inmuebles por un monto mayor a US\$10 millones y menor a US\$20 millones.	2% del precio total acordado en el contrato correspondiente o el valor asignado el Bien Inmueble para efectos de su adquisición o aporte, pagada de la siguiente manera: i) transferencia bancaria por un monto equivalente al 1.0% del precio total; y ii) entrega de Certificados de Participación por un monto equivalente al 1.0% del precio total.
Operación de adquisición o aporte de Bienes Inmuebles por un monto mayor a US\$20 millones.	1% del precio total acordado en el contrato correspondiente o el valor asignado el Bien Inmueble para efectos de su adquisición o aporte, pagada de la siguiente manera: i) transferencia bancaria por un monto equivalente al 0.5% del precio total; y ii) entrega de Certificados de Participación por un monto equivalente al 0.5% del precio total.
Cuando se trate de una operación de disposición de Bienes Inmuebles.	3% del precio total acordado en el contrato correspondiente.
Cuando se trate de la ejecución de un Proyecto.	5% del valor total del Proyecto, entendido este como el total del capital y deuda requerida para su desarrollo.

Fuente: Acto Constitutivo FIBRA PRIME / Elaboración: Equilibrium.

Como se puede observar en el cuadro anterior, APSA puede recibir Certificados de Participación por concepto de comisión por operación concretada. Al respecto, en el Acto Constitutivo se ha establecido que estos Certificados de Participación no sean contabilizados a efectos de adoptar decisiones respecto de la gestión de Administradora Prime o su remoción (Artículo 48.5 del Acto Constitutivo), mitigando cualquier potencial conflicto de interés. De acuerdo con el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento celebrado entre el Fiduciario y APSA, los Certificados de Participación recibidos por esta última como parte de la Comisión por Operación Concretada, no pueden ser transferidos a terceros por un plazo de al menos tres años. Asimismo, los Certificados de Participación que sean entregados a la Empresa Administradora por concepto de Comisión de Operación Concretada serán valorizados de acuerdo con el valor de cotización promedio ponderado de los últimos treinta días hábiles (valor de mercado) anteriores a la fecha de publicación del hecho de importancia en el que se comunica la incorporación del activo al Patrimonio Fideicometido. El valor de mercado será aquel registrado en el respectivo mecanismo centralizado de negociación.

Con relación a los gastos extraordinarios, la cláusula 30.3 del Acto Constitutivo los define como aquellos gastos que no son gastos ordinarios ni gastos relacionados a las inversiones del FIBRA, y que resulten necesarios para salvaguardar los intereses del Patrimonio Fideicometido. Los gastos extraordinarios que excedan los US\$250 mil, serán aprobados por la Asamblea General o por el Comité Técnico, cuando este último cuente con la delegación respectiva de la Asamblea General.

Distribuciones

Los titulares de los Certificados de Participación tienen derecho a recibir Distribuciones en efectivo y al reparto del haber neto resultante en caso de disolución y liquidación del Fideicomiso. Las Distribuciones se realizarán siempre y cuando existan recursos disponibles en la Cuenta Distribuciones. Cabe indicar que, las Distribuciones no podrán ser menores al 95% de la utilidad neta distribuible del ejercicio obtenidas por el FIBRA en dicho ejercicio anual. El pago de las Distribuciones deberá finalizar como máximo el 30 de abril del ejercicio siguiente a aquel que se generó la utilidad neta distribuible. Cabe precisar que, los pagos de Distribuciones se realizarán a cuenta trimestralmente, debiendo señalarse que, para el primer año del FIBRA, el pago trimestral a cuenta de la Distribuciones será luego de transcurridos los primeros seis meses.

Cabe agregar que, el 25 de abril de 2019, FIBRA Prime anunció el pago a cuenta de las Distribuciones correspondientes al ejercicio 2019 por US\$392,143.58 a favor de los Titulares de Certificados de Participación, cuya fecha de entrega será a finales de mayo del ejercicio en curso.

Inversiones en portafolio

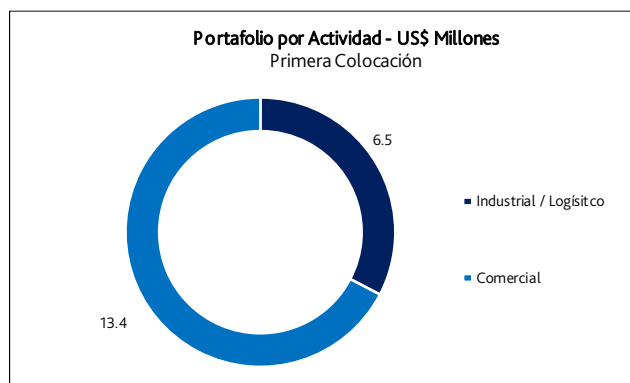
Con los recursos captados en la primera colocación (US\$22.5 millones) de la Primera Emisión, FIBRA Prime adquirió dos activos por un valor de US\$19.9 millones. Los inmuebles adquiridos son:

- **Inmueble industrial:** Inmueble industrial ubicado en el distrito de Cercado de Lima, colindante con centros comerciales y otros locales industriales. El inmueble pertenecía a Construcciones Metálicas Unión S.A.C., empresa con más de

62 años de experiencia dedicada a la elaboración de estructuras metálicas para diversas necesidades de los sectores industriales, comerciales y del hogar. El área del inmueble asciende a 9,494.55 m² y fue adquirido por US\$6.5 millones. Dicho inmueble está alquilado a Construcciones Metálicas Unión S.A.C por un plazo de 7 años forzoso, estipulándose rentas mensuales de US\$49,833 para el primer año. Cabe agregar que, el 28 de diciembre de 2018, se firmó la escritura pública de compraventa, y el 11 de enero de 2019 se firmó la escritura pública de arrendamiento.

- **Inmueble Comercial:** Inmueble ubicado en la ciudad de Tacna, adquirido por US\$13.4 millones, y que consta de dos activos: i) un inmueble hotelero de cinco niveles y una azotea, con un área arrendable de 6,538 m², que incluye 78 habitaciones; que actualmente está alquilado al Hotel Park Inn by Radisson; y, ii) un inmueble comercial alquilado actualmente a Top Rank Publicidad S.A.C., incluyendo este inmueble 4 salas de cine (cadena Cine Star), siendo el área arrendable total de 3,620 m². En conjunto, el área arrendable suma 10,158.05 m² siendo la renta mensual de US\$117,250 (US\$93,800 para el hotel y US\$23,450 para el cine) para el primer año. El contrato establece 30 años de arrendamiento forzoso, y el pago del arrendamiento se realiza mediante titulación de flujos de ventas en línea con tarjetas Visa del cine. Cabe agregar que, el 28 de diciembre de 2018, se firmó la escritura pública de compraventa, y el 2 de enero de 2019 se firmó la escritura pública de arrendamiento.

Dicho lo anterior, 31 de marzo de 2019, el portafolio de activos de FIBRA Prime está conformado de la siguiente manera:



Fuente: APSA / Elaboración: Equilibrium.

Cabe indicar que el ratio de ocupación asciende a 100% sobre un ABL total de 19,653 m² que incluye dos propiedades y tres arrendatarios.

ANÁLISIS FINANCIERO DE FIBRA PRIME

Activos y Liquidez

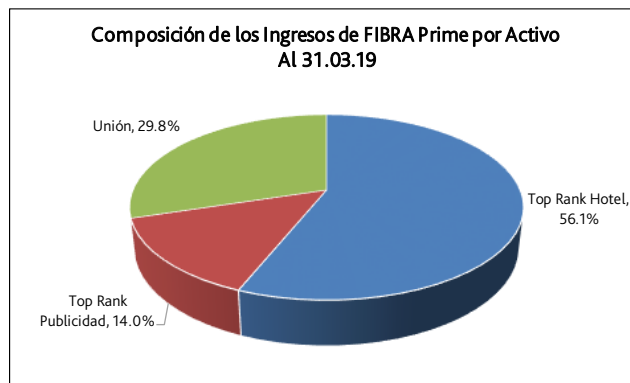
Al 31 de marzo de 2019, los activos de FIBRA Prime ascendieron a S/75.7 millones, conformados en un 93.1% por las inversiones inmobiliarias que incluye los inmuebles adquiridos con los fondos de la primera colocación de Certificados de Participación. El segundo activo más relevante está conformado por los saldos en bancos, los mismos que participan con el 4.5% del total de activos a la fecha de corte evaluada. Con respecto al cierre del

ejercicio 2018, los activos mostraron una caída de 2.8% producto del menor saldo depositado en bancos en línea con la cancelación de cuentas por pagar comerciales que se explica en el siguiente párrafo.

Con relación a los pasivos de FIBRA Prime, éstos totalizaron S/1.9 millones, nivel inferior en 62.3% con respecto al término del ejercicio 2018. El menor saldo de pasivos obedece a la cancelación de cuentas pendientes de pago por el inmueble industrial Unión por el equivalente a US\$1.3 millones, pagos que se realizaron en los primeros días del ejercicio en curso. Por su parte, el patrimonio ascendió a S/73.8 millones al cierre del primer trimestre del ejercicio 2019, superior en 1.4% al registrado a diciembre de 2018 debido a la ganancia neta del periodo (S/1.0 millón).

Generación

Al 31 de marzo de 2019, FIBRA Prime registró una utilidad neta de S/1.0 millones, sustentada en los ingresos por rentas de sus inmuebles, los que totalizaron S/1.7 millones (los gastos administrativos sumaron S/0.6 millones). La composición de los ingresos por rentas se muestra en el gráfico siguiente:



Fuente: APSA / Elaboración: Equilibrium.

En línea con lo anterior, el NOI del trimestre fue US\$0.49 millones, equivalentes a un margen NOI de 97%. En tanto, el EBITDA del periodo ascendió a US\$0.32 millones, lo que representa un margen EBITDA de 63%.

Patrimonio en Fideicomiso - D.L. N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Bienes Raíces - FIBRA - PRIME

Estado de Situación Financiera

En Miles de Soles

	Dic.18	Mar.19
ACTIVO		
Efectivo	6,622	3,383
Otras cuentas por cobrar	766	1,739
Comisión por administración pagada por anticipado	93	68
Otros activos	0	0
Total Activo Corriente	7,481	5,190
Inversiones inmobiliarias	70,410	70,525
Total Activo No Corriente	70,410	70,525
TOTAL ACTIVO	77,891	75,715
PASIVO		
Ingresos diferidos	468	0
Cuenta por pagar comerciales	4,614	1,079
Otras cuentas por pagar	50	298
Total Pasivo Corriente	5,132	1,378
Ganancias diferidas		558
Total Pasivo no Corriente	0	558
TOTAL PASIVO	5,132	1,935
PATRIMONIO		
Certificados de participación	75,258	75,258
Prima de emisión	-2,470	-2,470
Resultados Acumulados	0	-29
Utilid. Neta del Periodo	-29	1,021
TOTAL PATRIMONIO	72,759	73,780
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	77,891	75,715

Patrimonio en Fideicomiso - D.L. N°861, Título XI - Fideicomiso de

Estado de Ganancias y Pérdidas

En Miles de Soles

	Dic.18	Mar.19
Ingresos	0	1,671
Costos	0	0
UTILIDAD BRUTA	0	1,671
GASTOS OPERATIVOS		
Gastos administrativos	-311	-624
Gastos de ventas	0	
UTILIDAD OPERATIVA	-311	1,047
Ingresos financieros	3	3
Gastos financieros	-33	
Diferencia en cambio	312	-28
Otros Ingresos/Gastos		-1
UTILIDAD ANTES DEL IR	-29	1,021
Impto. a la Renta	0	0
UTILIDAD NETA	-29	1,021

Administradora Prime S.A.**Estado de Situación Financiera**

En Miles de Soles

	Dic.17	Mar.18	Dic.18	Mar.19
ACTIVO				
Efectivo	24	157	2,122	187
Cuentas por cobrar comerciales	0	0	224	291
Cuentas por cobrar relacionadas	168	2	2	107
Otras cuentas por cobrar	58	12	13	38
Gastos contratados por anticipado	0	0	0	43
Otros activos	0	0	0	138
Total Activo Corriente	250	171	2,360	803
Inversiones inmobiliarias	0	0	803	826
Inmueble, maquinaria y equipos, neto	2	2	3	7
Activos intangibles	0	0	0	5
Impuesto a la Renta Diferido	0	0	11	0
Total Activo No Corriente	2	2	817	838
TOTAL ACTIVO	252	174	3,178	1,641
PASIVO				
Tributos y remuneraciones por pagar	12	-57	145	156
Obligaciones financieras	0	0	528	483
Cuentas por pagar comerciales	18	59	606	53
Otras cuentas por pagar	0	0	21	0
Total Pasivo Corriente	29	2	1,301	692
Obligaciones financieras	0	0	1,124	1,016
Cuentas por pagar a relacionados	0	211	0	0
Total Pasivo no Corriente	0	211	1,124	1,016
TOTAL PASIVO	29	214	2,425	1,709
PATRIMONIO				
Capital Social	640	640	1,744	1,744
Reserva Legal	0	0	0	0
Resultados Acumulados	0	-417	-417	-1,002
Utilid. Neta del Período	-417	-263	-575	-810
TOTAL PATRIMONIO	223	-40	753	-68
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	252	174	3,178	1,641

Administradora Prime S.A.**Estado de Ganancias y Pérdidas**

En Miles de Soles

	Dic.17	Mar.18	Dic.18	Mar.19
Ventas	0	0	1,560	243
Costo de Ventas	0	0	0	0
UTILIDAD BRUTA	0	0	1,560	243
GASTOS OPERATIVOS				
Gastos administrativos	-416	-264	-2,008	-987
Gastos de ventas	0	0	0	0
UTILIDAD OPERATIVA	-416	-264	-448	-744
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0	-81	-49
Otros ingresos y gastos, netos	0	0	0	2
Diferencia en cambio	-1	0	-56	-19
UTILIDAD ANTES DEL IR	-417	-263	-586	-810
Imppto. a la Renta	0	0	11	0
UTILIDAD NETA	-417	-263	-575	-810
PRINCIPALES INDICADORES				
ROE	N/A	N/A	N/A	N/A
ROA	N/A	N/A	N/A	N/A
Pasivo / Patrimonio	0.1	-5.3	3.2	-25.3
Activo Corriente / Pasivo Corriente	8.6	72.1	1.8	1.2

*Los Estados Financieros 2017 no son auditados.

ANEXO I

HISTORIA DE CLASIFICACIÓN – PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – D. LEG N°861, TÍTULO XI – FIDEICOMISO DE TITULIZACIÓN PARA INVERSIÓN EN RENTA DE BIENES RAÍCES – FIBRA – PRIME

Instrumento	Clasificación Anterior (al 30.09.18)*	Clasificación Actual (al 31.03.19)	Definición de la Categoría Actual
Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME			
Primera Colocación de la Primera Emisión (Hasta por US\$22.5 millones)	(nueva) A+fi.pe	A+fi.pe	La política de inversión y la gestión del Fondo presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo la capacidad de limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del Fondo.

*Sesión de Comité del 10 de diciembre de 2018.

ANEXO II

Composición Accionaria y Directorio Administradora PRIME S.A.

Accionistas al 31.03.19

Accionistas	Participación
Ignacio Mariátegui Salazar	76.95%
José Manuel Mariátegui Salazar	19.38%
Guillermo Carbones Carrillo	3.67%
Total	100.0%

Fuente: Administradora PRIME / Elaboración: Equilibrium

Directorio al 31.03.19

Directorio	
José Ramón Mariátegui	Presidente
Gonzalo Barandarian Gutiérrez	Director Independiente
Juan José Calle Quirós	Director Independiente
Marco Moreno	Director Independiente

Fuente: Administradora PRIME / Elaboración: Equilibrium

Plana Gerencial al 31.03.19

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

Fuente: Administradora PRIME / Elaboración: Equilibrium

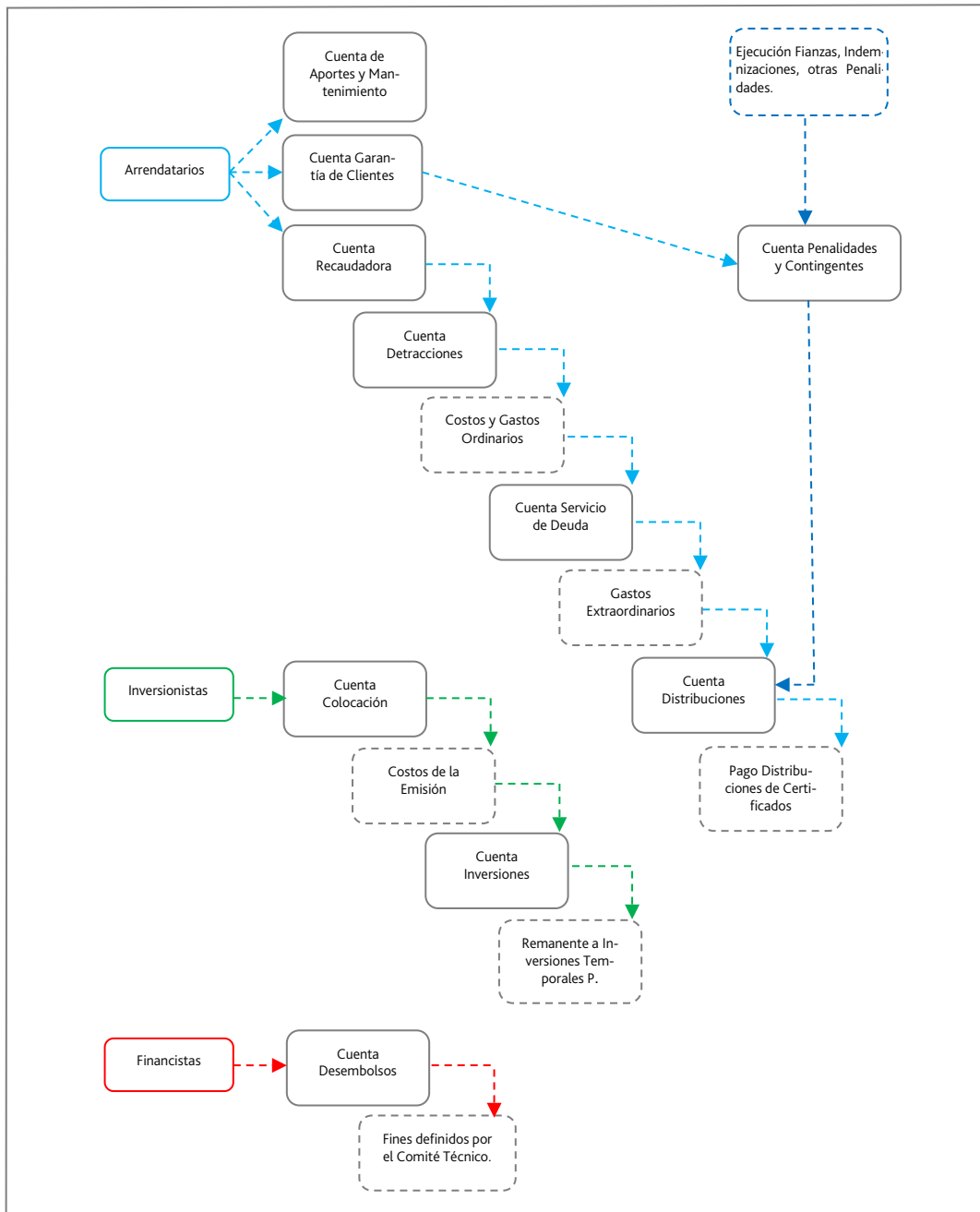
Comité Técnico FIBRA PRIME

Comité Técnico al 31.03.19

Miembros
Orlando Cerruti Banchemo (Presidente)
Rafael Vengas Vidaurre
Miguel Aramburú Álvarez-Calderón

Fuente: Administradora PRIME / Elaboración: Equilibrium

ANEXO III Aplicación de Flujos Dineros FIBRA PRIME



© 2019 Equilibrium Clasificadora de Riesgo.

LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR EQUILIBRIUM CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. ("EQUILIBRIUM") CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE EQUILIBRIUM SOBRE EL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS O DEUDA O VALORES SIMILARES A DEUDA, Y LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE INVESTIGACION PUBLICADAS POR EQUILIBRIUM (LAS "PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM") PUEDEN INCLUIR OPINIONES ACTUALES DE EQUILIBRIUM SOBRE EL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS O DEUDA O VALORES SIMILARES A DEUDA. EQUILIBRIUM DEFINE RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DE QUE UNA ENTIDAD NO PUEDA CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES, FINANCIERAS UNA VEZ QUE DICHAS OBLIGACIONES SE VUELVEN EXIGIBLES, Y CUALQUIER PERDIDA FINANCIERA ESTIMADA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO. LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS NO TOMAN EN CUENTA CUALQUIER OTRO RIESGO, INCLUYENDO SIN LIMITACION: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO DE VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIO. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO Y LAS OPINIONES DE EQUILIBRIUM INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM NO CONSTITUYEN DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTORICOS. LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN RECOMENDACION O ASESORIA FINANCIERA O DE INVERSION, Y LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN RECOMENDACIONES PARA COMPRAR, VENDER O MANTENER VALORES DETERMINADOS. NI LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS NI LAS PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM CONSTITUYEN COMENTARIOS SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSION PARA CUALQUIER INVERSIONISTA ESPECIFICO. EQUILIBRIUM EMITE SUS CLASIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICA SUS PUBLICACIONES CON LA EXPECTATIVA Y EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSIONISTA EFECTUARA, CON EL DEBIDO CUIDADO, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACION DE CADA VALOR SUJETO A CONSIDERACION PARA COMPRA, TENENCIA O VENTA.

LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM NO ESTAN DESTINADAS PARA SU USO POR PEQUEÑOS INVERSIONISTAS Y SERÍA IMPRUDENTE QUE UN PEQUEÑO INVERSIONISTA TUVIERA EN CONSIDERACION LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO O PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM AL TOMAR CUALQUIER DECISION DE INVERSION. EN CASO DE DUDA USTED DEBERA CONSULTAR A SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACION AQUI CONTENIDA SE ENCUENTRA PROTEGIDA POR LEY, INCLUYENDO SIN LIMITACION LAS LEYES DE DERECHO DE AUTOR (COPYRIGHT), Y NINGUNA DE DICHA INFORMACION PODRA SER COPIADA, REPRODUCIDA, REFORMULADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA DE CUALQUIER MANERA, O ARCHIVADA PARA USO POSTERIOR EN CUALQUIERA DE LOS PROPOSITOS ANTES REFERIDOS, EN SU TOTALIDAD O EN PARTE, EN CUALQUIER FORMA O MANERA O POR CUALQUIER MEDIO, POR CUALQUIER PERSONA SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO POR ESCRITO DE EQUILIBRIUM.

Toda la información aquí contenida es obtenida por EQUILIBRIUM de fuentes consideradas precisas y confiables. Sin embargo, debido a la posibilidad de error humano o mecánico y otros factores, toda la información contenida en este documento es proporcionada "TAL CUAL" sin garantía de ningún tipo. EQUILIBRIUM adopta todas las medidas necesarias a efectos de que la información que utiliza al asignar una clasificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que EQUILIBRIUM considera confiables, incluyendo, cuando ello sea apropiado, fuentes de terceras partes. Sin perjuicio de ello, EQUILIBRIUM no es un auditor y no puede, en cada momento y de manera independiente, verificar o validar información recibida en el proceso de clasificación o de preparación de una publicación.

En la medida que ello se encuentre permitido por ley, EQUILIBRIUM y sus directores, funcionarios, trabajadores, agentes, representantes, licenciantes y proveedores efectúan un descargo de responsabilidad frente a cualquier persona o entidad por cualquier pérdida o daño indirecto, especial, consecuencial o incidental derivado de o vinculado a la información aquí contenida o el uso o inhabilidad de uso de dicha información, inclusive si EQUILIBRIUM o cualquiera de sus directores, funcionarios, trabajadores, agentes, representantes, licenciantes o proveedores es advertido por adelantado sobre la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluyendo sin limitación: (a) cualquier pérdida de ganancias presentes o potenciales, o (b) cualquier pérdida o daño derivado cuando el instrumento financiero correspondiente no sea objeto de una clasificación crediticia específica asignada por EQUILIBRIUM.

En la medida que ello se encuentre permitido por ley, EQUILIBRIUM y sus directores, funcionarios, trabajadores, agentes, representantes, licenciantes y proveedores efectúan un descargo de responsabilidad por cualquier pérdida o daño directo o compensatorio causados a cualquier persona o entidad, incluyendo sin limitación cualquier negligencia (pero excluyendo fraude, dolo o cualquier otro tipo de responsabilidad que no pueda ser excluido por ley) en relación con o cualquier contingencias dentro o fuera del control de EQUILIBRIUM o cualquiera de sus directores, funcionarios, trabajadores, agentes, representantes, licenciantes y proveedores, derivados de o vinculados a la información aquí contenida o el uso de o la inhabilidad de usar cualquiera de dicha información.

EQUILIBRIUM NO PRESTA NI EFECTUA, DE NINGUNA FORMA, GARANTIA ALGUNA, EXPRESA O IMPLICITA, RESPECTO A LA PRECISION, OPORTUNIDAD, INTEGRIDAD, COMERCIALIZACION O AJUSTE PARA CUALQUIER PROPOSITO ESPECIFICO DE CUALQUIER CLASIFICACION O CUALQUIER OTRA OPINION O INFORMACION.