

**FUNDAMENTOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO
BBVA Sociedad Titulizadora S.A.**

**Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes
Raíces – FIBRA PRIME**

Sesión de Comité N° 50/2019: 21 de noviembre del 2019
Información financiera intermedia al 30 de setiembre del 2019

Analista: Jennifer Cárdenas E.
jcardenas@class.pe

Administradora Prime S.A. ("APSA"), en calidad de Originador, ha constituido el 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, para con los recursos captados, 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 se constituyó como la primera operación en desarrollar en el mercado, un vehículo de inversión bajo el marco del Decreto Legislativo N° 1312.

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

<i>Clasificaciones Vigentes</i>	Inicial ^{1/}	Vigente
Información financiera al:	31.12.2018	30.09.2019
Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME	Ar	Ar
Perspectivas	Estables	Estables

^{1/} Sesión de Comité del 17.05.2019

FUNDAMENTACION

La categoría de clasificación de riesgo otorgada al Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME, ha sido asignada considerando su cartera de inversiones al cierre de setiembre del ejercicio 2019, la Segunda Colocación de activos de FIBRA PRIME, y las condiciones de los contratos de alquiler de los inmuebles adquiridos o por adquirir.

La Primera Colocación se realizó el 19 de diciembre del 2018, por un monto de US\$ 22.51 millones, que fueron destinados a la adquisición de 2 activos ubicados en Lima y en Tacna.

La Segunda Colocación se realizó el 26 de junio del 2019, la cual involucró un monto de emisión de US\$ 26.64 millones, los cuales fueron destinados a 3 inversiones en inmuebles ubicados en la ciudad de Lima, además de cubrir otros costos de colocación y gastos operativos.

Para ello, se ha considerado los siguientes factores:

- La capacidad de los ejecutivos de APSA respecto a: inversiones, administración de activos, manejo de derecho financiero y regulación.
- La política de inversiones desarrollada por el Fideicomiso, que define límites y procedimientos de control, con aprobación del Comité Técnico.

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:	BBVA Sociedad Titulizadora S.A.
Empresa Administradora y Originador:	Administradora Prime S.A.
Colocador:	BBVA Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A.
Estructurador:	Banco BBVA
Instrumento:	Certificados de Participación.
Monto del Programa:	Hasta por un máximo de emisión US\$ 500 millones
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.

- La capacidad del Comité Técnico, con comprobado "expertise" en: asesoría financiera, promoción de inversiones, administración de activos financieros, manejo de derecho financiero y regulación.
- La estructura establecida para el desarrollo del proceso de Titulización del Fideicomiso de Inversión.

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

- El riesgo intrínseco existente en el sector inmobiliario y su relación permanente con la situación económica nacional.
- La coyuntura de sobreoferta existente actualmente en el sector inmobiliario, que podría afectar el valor de tasación de los inmuebles adquiridos.
- La creciente competencia existente en el mercado local en los sectores comercial, logístico, retail, inmobiliario y de construcción.
- La posibilidad de vacancia de los inmuebles componentes del portafolio, por la no renovación de contratos de alquiler vigentes.

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

En diciembre del 2016 se promulgo la Ley N° 30532 y el Decreto Legislativo N° 1188, los cuales 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), que fuera luego modificado para adecuar las condiciones de las inversiones y las de sus tenedores.

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

FIBRA PRIME fue constituido en enero del 2018, para centrarse inicialmente en la adquisición y en la renta de

activos en los sectores comercial, industrial, logístico, y de 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.

A la fecha, se han realizado dos colocaciones: (i) en diciembre del 2018 por US\$ 22.51 millones representados por la emisión de 2,251,200 certificados de participación a un valor nominal de US\$ 10 cada uno; y (ii) en junio del 2019 por US\$ 26.64 millones representado por la emisión de 2,645,199 certificados de participación a un valor nominal de US\$ 10.07 cada uno.

PERSPECTIVAS

Las perspectivas de 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 han incorporado al portafolio de inversiones y de las que se tiene previsto incorporar en el corto plazo, así como en relación a las oportunidades y a las perspectivas de operación que presenta el sector inmobiliario en el Perú.

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

La clasificación de riesgo otorgada podrá modificarse de acuerdo al desempeño del portafolio de inversiones y al 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 relaciona exclusivamente a las características del portafolio actual y al de las condiciones de la segunda colocación, que integra el portafolio de activos aprobados en Sesión de Comité Técnico de FIBRA PRIME.

1. ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO

1.1 Descripción del Fideicomiso

Administradora Prime S.A. ("APSA"), en calidad de Originador, ha constituido un fideicomiso bajo la modalidad de Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces PRIME ("FIBRA PRIME"), conformado por bienes inmuebles adquiridos para 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 colocados en oferta pública primaria.

FIBRA PRIME es administrado por Administradora Prime S.A. ("APSA"), en base a su experiencia en gestión de bienes inmuebles generadores de rentas.

FIBRA PRIME es el primer fideicomiso en desarrollo en el mercado peruano como vehículo de inversión bajo el marco del Decreto Legislativo N° 1262 y de la Ley N° 30532.

El 19 de diciembre del 2018, se realizó la Primera Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME, en la que se adjudicó un monto por US\$ 22.51 millones, mediante oferta pública. Posteriormente, el 26 de junio del 2019, se realizó la Segunda Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME, donde se adjudicó un monto de US\$ 26.64 millones, mediante oferta pública.

a) Administradora Prime S.A.

La estructura de FIBRA PRIME considera la administración externa eficiente a través de APSA, a dedicación exclusiva, la cual cumple 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, desarrollados tanto por personas jurídicas, como por 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 07 de febrero del 2019, se suscribió un Contrato de Compraventa y Opción de Compra de Acciones, celebrado por el Sr. Ignacio José Mariátegui Salazar y por el Sr. José Manuel Mariátegui Salazar, en calidad de vendedores, y el Sr. Guillermo Carbonel Carrillo, en calidad de comprador, en la que el Sr. Guillermo Carbonel adquirió la propiedad de 64,000 acciones.

Al 30 de setiembre del 2019, el capital social de APSA es de S/ 1.74 millones, como resultado del acuerdo aprobado en Junta Universal de Accionistas del 17 de diciembre del 2018, de capitalización de créditos y de un inmueble.

La composición accionaria es la siguiente:

Acciones	% de Participación
Ignacio José Mariátegui Salazar	76.95
José Manuel Mariátegui Salazar	19.38
Guillermo Carbonel Carrillo	3.67
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
Vicepresidente de Gestión de Activos:	Guillermo Carbonel Carrillo
Gerente Legal:	Francisco Castillo Alva
Gerente de Finanzas y Compliance:	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 descritas en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento, 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.

El Directorio de APSA está integrado en su mayoría por miembros independientes con experiencia en administración de: activos inmobiliarios, inversiones y manejo de riesgos. La conformación actual del Directorio fue definida 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, cargo 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, uno 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 en base a 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 arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso, para lo cual se emiten Certificados de Participación 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 tiene las siguientes características:

- Al menos 70% del Fideicomiso debe estar invertido en Inversiones en Bienes Inmuebles ubicados en el Perú y el remanente en Inversiones Temporales, que pueden ser: depósitos en entidades bancarias, instrumentos representativos de deuda de entidades bancarias 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 (en diciembre del 2018).
- Las inversiones en Bienes Inmuebles adquiridos por cuenta del Fideicomiso para: arrendar, usufructuar, ceder en uso, otorgar en superficie, o similares, las cuales podrán ser enajenadas únicamente transcurrido el Período Mínimo de Inversión en bienes inmuebles.
- El Fideicomiso distribuirá anualmente entre los titulares de Certificados de Participación, al menos 95% de la utilidad neta distribible, generada 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 es calculado con periodicidad trimestral, 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 inicial de las cuotas es de US\$ 10.

El 18 de diciembre del 2018, FIBRA PRIME terminó la Oferta Pública de la Primera Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación en la Bolsa de Valores de Lima.

Los recursos captados ascendieron a US\$ 22.51 millones, representado por la emisión de 2,251,200 certificados de participación a un valor nominal de US\$ 10 cada uno. Posteriormente, el 26 de junio del 2019, FIBRA PRIME realizó la Segunda Emisión del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación, captando recursos por US\$ 26.64 millones representado por la emisión de 2,645,199 certificados de participación a un valor nominal de US\$ 10.07 cada uno.

Adicionalmente, FIBRA entregó a favor de APSA, 25,677 Certificados de Participación, como parte del de la comisión por operación concretada.

Al 30 de setiembre del 2019, FIBRA PRIMA cuenta con 4,922,077 Certificados de Participación Emitidos, con 290 titulares, de los cuales 72% corresponden a personas naturales, y 28% a personas jurídicas.

b) Plazos involucrados en el Fideicomiso

Los plazos involucrados en el Fideicomiso serán los siguientes:

- El Periodo 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.

Con la Primera Colocación de Certificados de Participación, APSA recibió una comisión de US\$ 463 mil, la cual se facturó en diciembre del 2018.

La Segunda Colocación de Certificados de Participación, implicó el pago de la comisión por operación concretada mediante Certificados de Participación conforme a lo señalado en el Prospecto Complementario correspondiente a la Segunda Colocación de Certificados de Participación. La entrega de Certificados de Participación a favor de APSA fue de 25,677 entregado el 08 de julio del 2019, que representa el 0.52% de participación en FIBRA PRIME. Con ello el nuevo capital del FIBRA PRIME asciende US\$ 49'220,700 representado en 4,922,077 Certificados de Participación a un valor nominal de US\$ 10.07.

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 está conformado por al menos 3 personas y por un máximo de 7 personas elegidas por periodos de 2 años y 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 actuales integrantes 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 Pacífico Vida por 17 años. Actualmente se desempeña como asesor y miembro del Comité de Riesgos de Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros y es Director de empresas relacionadas con el sector 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 financieros (Prosegur).
- **Miguel Aramburú**, es actualmente miembro del Directorio de diversas empresas (ENFOCA Fondo de Inversión, Minsur S.A., UCAL, Fénix Power). Se desempeña como Director Independiente.

El Comité Técnico se reúne 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 adoptan por mayoría simple de los miembros asistentes, siendo el Presidente el que tiene el voto dirimente en caso de empate. No pueden votar los miembros del Comité, que tuvieran un conflicto de intereses respecto a las inversiones propuestas.

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 colocaciones.
- 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.
- Ejecución 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, aprobaron y autorizaron las operaciones de los primeros activos que conforman el portafolio de inversión a ser

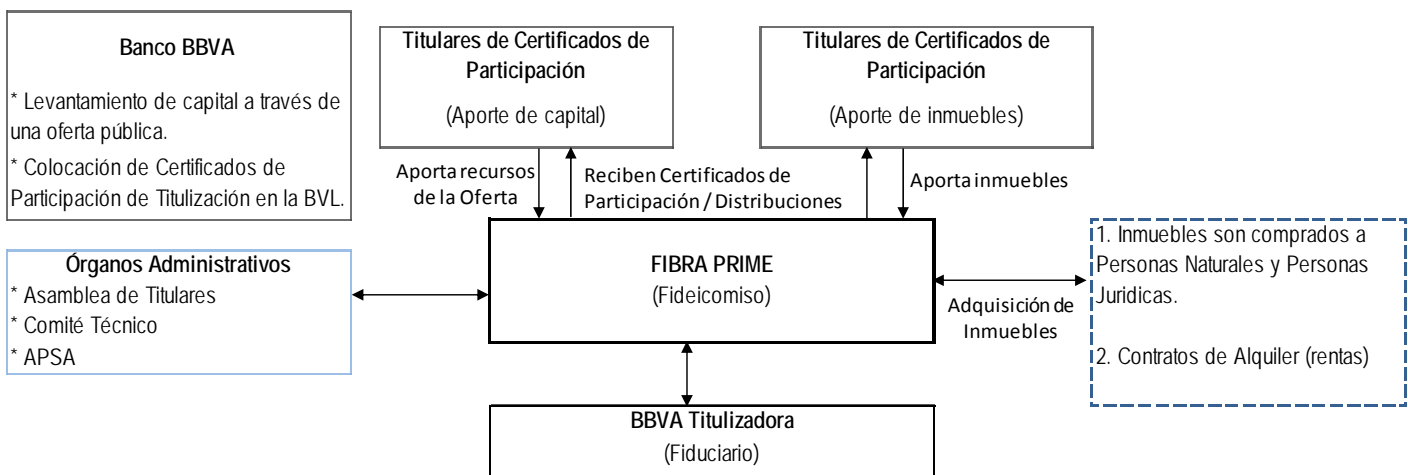
adquiridos con los recursos captados en el marco del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME.

Posteriormente, en Sesión Comité Técnico de abril del 2019, se aprobaron las inversiones que se integraron en el portafolio de inversión de FIBRA PRIME a través de la Segunda Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME.

4. ESTRUCTURA DE TITULIZACIÓN

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

Diagrama de la Transacción



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. 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 efectuó el aporte inicial con los recursos generados por la Primera Colocación de Certificados de Participación en el mercado, luego de lo cual se efectuó la adquisición de 2 activos inmobiliarios, los cuales se incorporaron al Fideicomiso. Con la Segunda Colocación se incorporaron 3 inmuebles adicionales.

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 realiza 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 disponen 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 realiza de la siguiente manera:

1. APSA identifica y evalúa potenciales oportunidades de inversión, para ello se toma 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 evalúa 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 presenta al Comité Técnico los inmuebles que APSA considera que aportarían mayor valor al FIBRA; esta presentación debe 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 con los recursos obtenidos.
A través de deuda o de emisión de nuevos Certificados de Participación.

c) Fiduciario.

El Fiduciario en el Fideicomiso es BBVA Sociedad Titulizadora S.A. (antes Continental Sociedad Titulizadora), empresa constituida en febrero de 1999 para actuar como fiduciario en procesos de titulación, 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 Titulizadora.

BBVA ST es subsidiaria al 100% del Banco BBVA Perú (antes BBVA Banco Continental), 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 Banco BBVA Perú: BBVA Bolsa SAB S.A., BBVAFondos, BBVA Consumer Finance, Inmuebles y Recuperaciones BBVA S.A., Forum Comercializadora del Perú S.A. y Forum Distribuidora del Perú S.A.

▪ *Administración del Fiduciario*

La conformación actual del Directorio de BBVA ST fue elegida en Junta Universal de Accionistas del 29 de abril del 2019.

Directorio	Javier Balbin Buckley Frank Babarczy Rodriguez Jorge Yataco Huamán Ruth González Velapatiño
Administración	Gerente General: Gonzalo Rojas Fernández

BBVA ST contrata el soporte técnico y administrativo del Banco BBVA, 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, BBVA ST ha participado en diversas operaciones de titulación de flujos futuros.

Al 30 de setiembre del 2019, BBVA ST administró 16 patrimonios fideicometidos, que representan activos bajo administración por más de S/ 1,900 millones.

d) Bienes Fideicometidos

El Fideicomiso está constituido por 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 están 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 caso de 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 ha abierto las siguientes cuentas bancarias:

- **Cuenta de Colocación:** es la cuenta en la que se han recibido los recursos provenientes de las colocaciones de los Certificados de Participación. Con los recursos captados por cada 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 debe 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 abonan 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 depositan 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 deposita 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 depositan 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 son 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 recibe los recursos de las operaciones de financiamiento del Fideicomiso.
- **Cuenta Inversiones:** es la cuenta en la que se recibe 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 depositan 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 debe 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 (diciembre 2018).

El Fiduciario podrá celebrar contratos de opción de compra, compromisos 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 puede 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 están 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 centra 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 se busca inmuebles de preferencia que no hayan sido comercializadas por corredores inmobiliarios tradicionales (Colliers, Binswanger, CBRE, CRES, entre otros), sino a través de aquellos que sean identificados por APSA, su red de contactos y socios estratégicos.

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

FIBRA PRIME prioriza 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 tiene 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 la construcción de un bien inmueble particular de acuerdo a los requerimientos solicitados por un futuro inquilino (*"Built to Suit"*)

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

El Fideicomiso minimiza su exposición cambiaria mediante la emisión de Certificados de Participación en dólares, pues las inversiones en inmuebles se realizarán en dólares, y los contratos de alquiler también serían 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 deben 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 una Institución Valorizadora Acreditada, 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 deben 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 considerara el tiempo de colocación de cada activo.

g) Política de Endeudamiento

Al inicio de sus operaciones, el Fideicomiso se ha financiado 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 tiene 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 tienen derecho a recibir Distribuciones en efectivo en la medida que el Fideicomiso genere los recursos líquidos necesarios. Las distribuciones no pueden ser menores a 95% de la utilidad neta distribuible del ejercicio obtenidas por el Fideicomiso en dicho ejercicio anual.

El pago de las Distribuciones obligatoriamente es anual, pudiéndose entregar adelantos trimestrales 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 distribuible.

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 distribuible para efecto de pago de los rendimientos se determinará en base al Estado de Resultados del Fideicomiso.

A la fecha se han realizado las siguientes distribuciones que corresponden al 100% de la Utilidad Neta Distribuible:

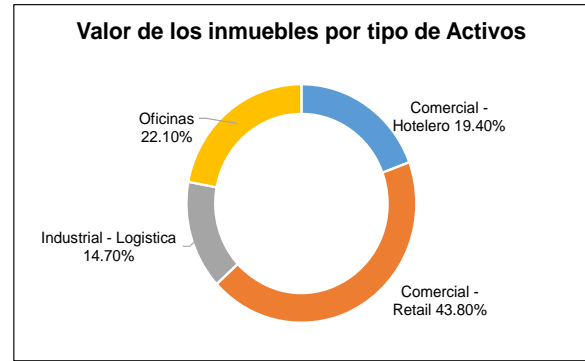
- 15/05/2019: entrega de adelanto trimestral respecto al primer trimestre del 2019 por US\$ 392.14 mil.
- 08/07/2019: entrega de adelanto extraordinario correspondiente a los meses de abril y mayo del 2019 por US\$ 207.45 mil.
- 23/08/2019: entrega de adelanto correspondiente al mes de junio por US\$ 154.11 mil.
- 19/11/2019: entrega de adelanto trimestral (tercer trimestre del 2019) por US\$ 597.10 mil.

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, hasta el monto máximo del Programa.

Al 30 de setiembre del 2019, FIBRA PRIMER cuenta con 5 propiedades y 8 arrendatarios, con un Área Bruta Arrendable ("ABL") total de 29,409 m2. El ABL se distribuye de la siguiente manera: locales industriales – logísticos (9,495 m2); locales comercial – hotelero (6,538 m2); locales comercial – retail (6,514 m2); y locales oficinas (6,862 m2).

El valor total de los bienes inmuebles que conforman el portafolio de FIBRA PRIME es de US\$ 44.31 millones, conformados por inmuebles del sector comercial – hotelero, comercial – retail, industrial – logístico y oficinas.



Fuente: Administradora Prime S.A.

6.1 Primera Colocación

El 19 de diciembre del 2018, se realizó la Primera Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME, en la que se adjudicó un monto por US\$ 22.51 millones, mediante oferta pública inicial.

El 26 de diciembre del 2018, se realizaron las siguientes inversiones inmobiliarias:

- *Top Rank Hotel (Hotel Radisson)*, inmueble adyacente al Hotel Radisson comercial hotelero ubicado en el departamento de Tacna, adquirido por un valor total de US\$ 8.62 millones. El vendedor pertenece al Grupo Star, cuyo objeto es dedicarse a: servicios de hotel, de acopio turístico, de agencia de viajes, entre otros.
- *Top Rank Publicidad (Cine Star)*, inmueble con cuatro salas de cine ubicados en el departamento de Tacna, adquirido por un valor total de US\$ 4.78 millones. Es la principal empresa del Grupo Star, cuyo objeto es la explotación de multicines, exhibición de películas cinematográficas, distribución de películas.
- *Construcciones Metálicas Unión*, inmueble industrial logístico ubicado en el distrito de Cercado de Lima, adquirido por un valor total de US\$ 6.50 millones. La empresa es una compañía con una experiencia industrial de más de 62 años, posicionada en su industria

Destino de los recursos	
Primera Colocación	
Valor de inmuebles	US\$ 19.90 millones
Alcabala	US\$ 597 mil
Comisión por Operación Concretada	US\$ 463 mil
Comisión por Colocación y Estructuración	US\$ 732 mil
Otros gastos de la oferta	US\$ 820 mil
Total Usos	US\$ 22.51 millones

Fuente: Administradora Prime S.A.

6.1 Segunda Colocación

El 26 de junio del 2019, se realizó la Segunda Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME, en la que se adjudicó un monto por US\$ 26.64 millones, mediante oferta pública.

Con ello, se realizaron las siguientes inversiones inmobiliarias:

- *Schreiber Business Tower*, edificio de nivel corporativo cuya conceptualización, calidad arquitectónica y ubicación lo han convertido en un edificio competitivo en la zona de San Isidro. El área arrendable consta de 2,335 m², ubicados desde el segundo al noveno piso y 46 estacionamientos. Dentro de las áreas comunes, el edificio ofrece área de terraza, 2 ascensores y hall de ingreso. El valor de adquisición fue US\$ 4.91 millones.
- *Centro Comercial El Virrey de Santa Fe*, inmueble comercial ubicado en el distrito de Cercado de Lima, colindante con centros comerciales y otros locales industriales. El área arrendable asciende a 2,893.76 m². El Centro Comercial tiene 25 años en el mercado y cuenta con 141 tiendas, distribuidas en 3 niveles y un sótano, los cuales se dedican a la venta de vestidos de fiesta, calzado, adornos para eventos, joyería y a la prestación de servicios de belleza. El valor de adquisición ascendió a US\$ 14.30 millones.
- *Centro Comercial El Virrey de Santa Fe*, oficinas ubicadas en el distrito de Cercado de Lima, colindante con el centro histórico. Las oficinas cuentan con un ABL de 4,526.64 m², distribuido en 5 plantas (del tercero al séptimo piso) de aproximadamente 910 m² cada una. El monto de adquisición fue de US\$ 4.20 millones, adicional a ello se realizará una inversión de US\$ 0.7 millones por remodelación durante los siguientes 12 meses para ser puesto en alquiler, ya que los pisos 5, 6 y 7 no se encuentran habilitados para el alquiler.

Destino de los recursos Segunda Colocación	
Valor de inmuebles	US\$ 24.11 millones
Alcabala	US\$ 560 mil
Comisión por Operación Concretada	US\$ 280 mil
Comisión por Colocación y Estructuración	US\$ 910 mil
Otros gastos de la oferta	US\$ 780 mil
Total Usos	US\$ 26.64 millones

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

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

Durante periodo enero-marzo del 2019, el país presentó un crecimiento de 2.28% en el PBI según el reporte del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). Los sectores Agropecuario (4.92%), Electricidad, gas y agua (5.95%) y Telecomunicaciones y otros servicios (6.28%) fueron los que mayor variación aportaron al crecimiento de este indicador PBI; mientras que Minería e Hidrocarburos (-20.49%) fue el sector que reflejó menos crecimiento.

La expectativa de crecimiento para los próximos 12 meses es inferior a 3.0% según lo indica el Banco Central de Reserva del Perú, y se estima que el PBI avance en un rango similar hacia finales del presente año. Este crecimiento se ve impulsado por el dinamismo de la demanda interna, en particular de la inversión y consumo privado, así como, de un relativo incremento de la producción minera y el desarrollo de las exportaciones agroindustriales favorecidas por la demanda externa. Se espera un crecimiento de la inversión privada de 6.5% en el 2019, con principal impulso de la actividad minera con proyectos por un monto superior a US\$ 19.70 mil millones. Otros sectores que impulsarán la inversión privada, es el de infraestructura con la ampliación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, la Línea 2 del Metro de Lima, la modernización de los puertos de San Martín y Salaverry y el

inicio de construcción del Terminal Portuario de Chancay Fase I.

Las proyecciones del crecimiento de la inversión pública es de 1.0%, afectada por el cambio en las autoridades subnacionales, así como, por la finalización de las obras de los Juegos Panamericanos.

(Millones de US\$)	Total Inversión	Cantidad de proyectos
Minería	9,70	33
Infraestructura	3,90	23
Otros Sectores	3,30	57
Hidrocarburos	1,40	16
Energía	1,0	10
Industria	0,40	8
Total	19,70	147

Fuente: BCR

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 en el año 2018, tuvo un crecimiento de 5.77%, siendo este su mejor desempeño de los últimos cinco periodos interanuales, revirtiendo el desempeño de los cuatro años previos, según indica la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO).

El Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) estima que el sector construcción registrará una expansión de 4.6% en el año 2019 y de 6% en el año 2020, de acuerdo al Marco Macroeconómico Multianual 2020-2023.

Los grandes proyectos de infraestructura que contribuirán la expansión de este sector son: (i) la Línea 2 del Metro de Lima y Callao, debido a la mayor ejecución a partir del segundo semestre del 2019; (ii) el Terminal Portuario General San Martín, finalizaría su primera etapa en el cuarto trimestre del 2019; (iii) la ampliación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, que continuarían con las obras de movimientos de tierras e iniciaría con la construcción en el año 2020; (iv) el Terminal Portuario de Chancay, que empezaría con la construcción de la ampliación del terminal en el año 2020 tras la aprobación de su Estudio de Impacto Ambiental (EIA); (v) Majes Siguan II, que reanudaría sus obras en el año 2020, luego de firmarse una adenda en el segundo semestre del 2019.

Los proyectos mencionados contribuirán también en la expansión de la inversión privada en 4.8% en el año 2020.

d) Sector Retail

De acuerdo con Colliers, al finalizar el primer semestre del 2019, respecto al análisis de los 24 centros comerciales que monitorean en Lima y Callao, se aprecia un crecimiento en el número de locales o tiendas típicas (no ancla, no módulos, no food court) de 3,153 locales a junio del 2018, a 3,221 locales. Lo anterior determina una mayor tasa de vacancia sobre el número de locales en centros comerciales (9.4% vs. 8.9% a junio del 2018).

De acuerdo con este informe, los centros comerciales se pueden agrupar según su tamaño y/o características, destacando: Super Regionales (más de 50,000 m² de extensión), Regionales (de 20,000 m² a 50,000 m² de extensión, con una amplia combinación de tiendas), Comunitarios (de 3,000 m² a 10,000 m², cuentan con supermercado, son de un piso de altura, y tienen salas de cine) y De Estilo de Vida (dedicados principalmente a vestimenta y servicios).

A junio del 2019 el incremento en la tasa de vacancia sumado al menor consumo, generan, una ligera variación a la baja en los precios promedio de renta para locales típicos o tiendas menores en los centros comerciales analizados. Se registra, a nivel de todos los centros comerciales, un amplio rango de precios de renta que va desde S/ 55 hasta S/ 314 por m², sin incluir impuestos y otros costos.

La que la renta mensual final dependerá principalmente de la ubicación dentro del centro comercial, el rubro, importancia del locatario, dimensiones del local, entre otras variables a analizar.

En la categoría de malls Súper Regionales, el precio de renta promedio para locales típicos se encuentra entre S/ 100 y S/ 314 mensuales por m², con una mediana de S/ 165 por m².

Respecto a los centros comerciales de categoría Regional, los precios promedio de renta mensual se ubican entre S/ 108 y S/ 198 por m², en tanto la mediana se sitúa en S/ 132 por m². El precio mínimo de renta ha variado en -6% respecto al semestre anterior.

A nivel de centros comerciales Comunitarios, se encuentra una mediana de S/ 106 por m², donde los precios de renta promedio se sitúan entre S/ 55 y S/ 135 por m². Respecto al semestre anterior, el precio mínimo de renta disminuyó en 15%.

Por su parte, los centros comerciales de Estilo de vida muestran un rango de precios de renta promedio desde S/ 198 a S/ 254 por m².

e) Sector Oficinas

Al cierre del tercer trimestre del 2019, el inventario de oficinas útiles para edificios con Categoría Prime se

encuentra en 1,301,638 m², manteniéndose sin variaciones notables, ya que no se registró ingreso de nuevos edificios de oficinas.

La vacancia de oficinas Prime fue de 240,713 m², equivalente a 18.5% del inventario.

AL 30 de setiembre del 2019, el precio de renta promedio (precio de lista) de Oficinas Prime, registra una variación negativa de 0.77% respecto al segundo trimestre del 2019, situándose en US\$ 15.81 m².

Por categoría de edificio, el precio de renta promedio mensual para oficinas clase A+ esta en US\$ 15.73/m² más impuestos, en un rango promedio que va desde US\$ 14.67 (Nuevo Este) a US\$ 22.20 (San Isidro Golf). Mientras que las oficinas clase A, el precio promedio de renta se encuentra en US\$ 15.91/m², en un rango promedio que va desde US\$ 14.43 (Nuevo Este) a US\$ 17.86 (San Isidro Golf) por metro cuadrado más importante.

La oferta de oficinas Prime en venta en edificios operativos suma más de 40,000 m² y está distribuida en los submercados de Magdalena, Nuevo Este, Miraflores y Sanhattan.

f) 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.

g) Sector Hotelero

Según Mincetur, para el ejercicio 2019, la capacidad ofertada de alojamientos se incrementa, tanto en establecimientos clasificados (aquellos con categoría de número de estrellas, ecolodges y albergues), como los no clasificados (diferenciados por número de habitaciones).

El turismo representa 4% de la actividad económica del país, con un flujo anual aproximado del orden de 15 millones de turistas extranjeros y locales.

La ampliación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez y el creciente atractivo de ciertos destinos turísticos podrían llevar a incrementar el flujo de turistas hasta alcanzar 30 millones en el año 2030. Es por ello que se espera que en el corto y en el mediano plazo se continúe la inversión en el sector (aproximadamente US\$ 262 millones a nivel nacional en el año 2019 y 2020):

La oferta total de establecimientos a nivel nacional es de 22,115 alojamientos con una capacidad de 296,748 habitaciones y un total de 516,245 camas.

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

La principal región donde se encuentra 24.44% de los establecimiento es Lima Metropolitana, Cusco representa 8.89%, Arequipa concentra 6.12% de los establecimientos, seguido por Junín con 5.19%.

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.

La ciudad de Cusco presenta mayor número de alojamientos no categorizados que otras ciudades, superado sólo por Lima Metropolitana.

Para los próximos años, se espera que Perú tendrá 22 nuevos proyectos hoteleros en operación, los cuales superarán US\$ 789 millones en inversiones, según lo informó el Instituto de Economía y Desarrollo Empresarial (IEDEP) de la Cámara de Comercio de Lima (CCL)

La construcción de estos hoteles, se realizarán en 5 ciudades, siendo Lima la que albergaría la mayoría de estos proyectos (17 hoteles), representando en conjunto una inversión de US\$ 682.6 millones.

7. SITUACIÓN FINANCIERA

7.1. Administradora Prime (APSA)

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

Durante el periodo de enero a setiembre del 2019, APSA ha registrado ingresos operacionales por S/ 2.28 millones, gastos de ventas y administración por S/ 3.02 millones. Adicionalmente, ha registrado otros ingresos por S/ 246.50 mil.

Los gastos financieros netos registrados en el periodo de enero a setiembre del 2019, fueron por S/ 151.51 mil. Con ello al cierre del tercer trimestre del 2019, APSA ha generado una pérdida neta de S/ 642.61 mil.

Al 30 de setiembre del 2019, la estructura activa de APSA se concentró en el corto plazo, de modo que 28.54% de los activos totales, ascendentes a S/ 690.45 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/ 410.70 mil y la cuenta por cobrar a partes relacionadas por un monto de S/ 106.86 mil.

Los activos no corrientes, están conformados solo por inversiones inmobiliarias que ascienden a S/ 1.70 mil, activos fijos por S/ 6.91 mil y activos intangibles por S/ 21.06 mil.

El capital social de APSA asciende a S/ 1.74 millones a setiembre del 2019, como resultado del acuerdo aprobado en Junta Universal de Accionistas del 17 diciembre del 2018, de capitalización de créditos y de un inmueble por un valor S/ 803 mil.

APSA se ha comprometido con BBVA Sociedad Titulizadora a fortalecer su patrimonio y a contar con el siguiente patrimonio mínimo durante el plazo de duración del FIBRA: (i) 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; (ii) 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 (iii) 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.

7.2. Fideicomiso de Titulización para Inversión en Rentas de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME

El 21 de diciembre del 2018, FIBRA PRIME emitió la primera colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación.

Posteriormente, el 26 de junio del 2019, FIBRA PRIME emitió la segunda colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación.

Durante el periodo de enero a setiembre del 2019, se han registrado ingresos por arrendamientos ascendentes a S/ 6.39 millones y de S/ 1.57 millones por intereses.

Adicionalmente, se registraron gastos de administración y ventas por S/ 1.97 millones, ingresos financieros por S/ 18.56 mil, diferencia de cambio neta por S/ - 1.11 millones, y otros gastos por S/ 54.60 mil.

El resultado neto al cierre del tercer trimestre del 2019, fue por S/ 3.28 millones, explicado porque los arrendamientos iniciaron en el mes de enero del 2019.

Al 30 de setiembre del 2019, FIBRA PRIME registró activos totales por S/ 161.22 millones, la estructura activa se concentró en el largo plazo, de modo que 94.35% de los activos totales, ascendentes a S/ 152.11 millones, corresponden a activos no corrientes.

El principal componente de los activos no corrientes, son las inversiones inmobiliarias: (i) Radisson por S/ 47.34 millones (incluye la adquisición del hotel y 4 salas de Cine Star); (ii) Construcciones Metálicas La Unión por S/ 23.23 millones; (iii) Centro Comercial y Oficinas El Virrey de Santa Fe por S/ 64.27 millones; y (iv) Edificio Schreiber por S/ 17.27 millones.

Los activos corrientes, están conformados por cuentas del efectivo y equivalente de efectivo, que corresponden a las diferentes cuentas del Fideicomiso, las cuales tienen funciones específicas de: recepción de fondos, pago de inversiones, recaudación y pagos de operación.

La cuenta del crédito fiscal corresponde únicamente al tributo de IGV, debido a que el FIBRA no grava impuesto a la renta.

Al 30 de setiembre del 2019 se registraron pasivos corrientes por S/ 477.17 mil, los que corresponden principalmente a provisiones.

El patrimonio al 30 de setiembre del 2019, registra un saldo de S/ 160.08 millones, está conformado principalmente por los Certificados de Participación, captados mediante oferta pública, los cuales ascendieron a S/ 159.33 millones, que representan la emisión de 4,922,077 Certificados de Participación a un valor nominal de US\$ 10.07 cada uno, autorizados, emitidos y pagados en su totalidad.

DETALLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS CLASIFICADOS

Denominación	Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME
Fiduciario:	BBVA 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:	Banco BBVA
Colocador:	BBVA Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A.
Representantes de los Fideicomisarios:	BBVA 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).

	Monto Colocado	Fecha de Colocación
Primera Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME	US\$ 22.51 millones	19/12/2018
Segunda Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME	US\$ 26.64 millones	26/06/2019

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.
- BBVA Sociedad Titulizadora S.A.
- BBVA 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
- Cámara Peruana de la Construcción - CAPECO
- 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.