

San Isidro, 27 de diciembre de 2019

Señores
Superintendencia del Mercado de Valores
Presente. –

Referencia: Hecho de Importancia – Nota Periodística

Estimados señores:

De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada, aprobado mediante Resolución SMV No. 005-2014-SMV/01, cumplimos con informar, en calidad de hecho de importancia, lo siguiente:

El día de ayer, 26 de diciembre de 2019, se publicó en el diario Gestión una nota denominada “*Fibra Prime ingresará a la compra de locales para arrendar supermercados*” (la “Nota Periodística”) basada en declaraciones realizadas por el señor Ignacio Mariátegui, gerente general de Administradora Prime S.A., cuya copia adjuntamos a la presente.

Sobre el particular, debemos indicar que la Nota Periodística contiene ciertas imprecisiones vinculadas a la operatividad del “Patrimonio en Fideicomiso -D. Leg. No. 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME” (“FIBRA” o “FIBRA Prime”), respecto a las cuales consideramos pertinente realizar algunas aclaraciones conforme detallamos a continuación:

- Se menciona que el FIBRA cerrará el 2019 con un portafolio de US\$ 70 Mn. **Debería decir:** que el FIBRA, en el marco del acuerdo del Comité Técnico que fuera informado el 22 de diciembre de 2019, se encuentra evaluando la adquisición de un nuevo activo con un valor aproximado de US\$ 17 millones (“Mn”). Por ende, se proyecta que el portafolio de bienes inmuebles administrados al cierre del primer mes del año 2020, de aprobarse y concretarse dicha adquisición, podría superar los US\$ 62 Mn, con activos totales alrededor de US\$ 66 Mn.
- Se menciona que el FIBRA cuenta con un capital de US\$ 50 Mn. **Debería decir:** que, al cierre de setiembre de 2019, el FIBRA cuenta con un patrimonio de alrededor de US\$ 48 Mn.
- Se menciona que este año se está comprando 15 pisos de un edificio de oficinas de 28 pisos, que representa el 82% del área. **Debería decir:** que, dentro de las opciones de activos que se está evaluando adquirir a inicios del año 2020, se encuentran 15 pisos de un edificio de 18 pisos que representan un 82% del área arrendable de dicho edificio.

Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA - PRIME

- Se menciona que, en marzo del año 2020, se realizará una tercera emisión de certificados por US\$ 45 Mn. **Debería decir:** que, en marzo de 2020, se espera realizar un aumento de capital a través del cual, mediante el ejercicio del derecho de suscripción preferente y de una posible oferta pública de certificados de participación, que correspondería a una tercera colocación, se proyecta obtener fondos por aproximadamente US\$ 45 Mn.
- Se menciona que la operación se destinará a dos portafolios que constan de un total de 19 locales comerciales, entre cadenas de supermercados y otros *retailers* situados en el centro de Lima. Asimismo, incluirá tres edificios de oficinas ubicados en San Isidro y dos activos industriales con contratos de 20 y 30 años en el sur de Lima. **Debería decir:** que se proyecta destinar los fondos que se obtengan a la adquisición de un portafolio de bienes inmuebles constituido -potencialmente- por supermercados y otros *retailers*, ubicados preferentemente en el Centro de Lima; asimismo, podría incorporarse activos como oficinas ubicados preferentemente en el distrito de San Isidro, o industriales ubicados en el sur de Lima, de preferencia con contratos que tengan una duración de 20 y 30 años.
- Se dice que a la fecha el FIBRA tiene siete activos adquiridos a un promedio de US\$ 10Mn cada uno. **Debería decir:** que, de concretarse la adquisición del nuevo activo de aproximadamente US\$ 17 Mn, el FIBRA estaría gestionando un total de siete activos, de un promedio de US\$ 9 Mn cada uno.
- Se menciona que el FIBRA genera una significativa rentabilidad, con un EBITDA superior al 70%. **Debería decir:** que el FIBRA, al cierre de setiembre de 2019, ha generado un margen EBITDA superior al 68%, esperando cerrar el próximo año, de generarse las condiciones de mercado adecuadas, con un margen EBITDA del 70% de los ingresos.
- Se afirma que este año la rentabilidad debería rondar el 6.5%, pero en el siguiente subiría a 7.15%. **Debería decir:** que este año se espera que la rentabilidad anual alcance el 6,5% obtenido de la acumulación de las distribuciones (dividendos) efectuadas por certificado entre el valor de la inversión realizada por certificado para un inversionista que lo adquirió en la oferta pública realizada en diciembre de 2018 y mantenga la tenencia de su inversión al cierre del ejercicio 2019. Asimismo, si las condiciones del mercado lo permiten, se espera que en el siguiente año las distribuciones alcancen un 7.15% anual, aunque no es posible garantizar que la rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado, se repita en el futuro.
- Se indica que se proyecta que en el año 2020 FIBRA Prime colocará alrededor de US\$ 140 Mn adicionales en certificados de participación, con lo que cerraría ese año con US\$ 210 Mn de capital levantado. Y en el 2021 estima una emisión de US\$ 200 Mn, con lo que el capital alcanzaría los US\$ 410 Mn. **Debería decir:** que se tiene la expectativa que, en el año 2020, el FIBRA Prime realice colocaciones por



Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA - PRIME

alrededor de US\$ 140 Mn adicionales en certificados de participación, con lo que cerraría ese año con más de US\$ 200 Mn de capital levantado. En el año 2021, se estima realizar colocaciones por alrededor de US\$ 200 Mn, con lo que el capital superaría los US\$ 400 Mn, completándose el programa de US\$ 500 Mn al cierre del año 2022. Sin embargo, todo ello se encontrará sujeto a que las condiciones del mercado lo permitan.

Por último, es importante recalcar que las declaraciones sobre el futuro contenidas en la Nota Periodística representan la expectativa de Administradora Prime S.A. sobre la operatividad del FIBRA que se encuentra sujeta a las condiciones del mercado puesto que los resultados pueden ser distintos a los descritos.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

Gonzalo Rojas Fernández
Gerente General