

INFORME 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° 17/2020: 01 de junio del 2020
Información financiera auditada al 31 de diciembre 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"), que respaldan la emisión de Certificados de Participación de Titulización mediante oferta pública primaria, para con los recursos captados adquirir bienes inmuebles a ser destinados 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.

Clasificaciones Vigentes	Anterior ^{1/}	Vigente
Información financiera al:	30.09.2019	31.12.2019
Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME	Af	Af-
Perspectivas	Estables	Negativas

1/ Sesión de Comité del 21.11.2019

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 del ejercicio 2019, los resultados de la Primera y de 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, recursos que fueron destinados a la adquisición de 3 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, que fueron destinados a 3 inversiones en inmuebles ubicados en la ciudad de Lima, además de cubrir 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 la debida 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 Perú
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 las emisiones; 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 comercial 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 alguno de los inmuebles en el sector *retail* componentes del portafolio, por la no renovación de contratos de alquiler vigentes.
- Los efectos adversos que se generan por el menor dinamismo actual de la economía nacional, a raíz de la situación creada por el COVID-19 y su propagación como pandemia mundial, con posibilidad de impacto directo en el flujo generado por los alquileres.
- La ampliación de los plazos de cobranza de alquiler por la paralización de actividades de algunos locatarios.
- La no continuidad de contratos de arrendamiento en el mediano plazo, lo cual podría afectar el nivel de vacancia.

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 promulgó 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 Perú, BBVA Sociedad Titulizadora y BBVA Bolsa Sociedad Agente de Bolsa, desarrollaron 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 concentrarse inicialmente en la adquisición y en la renta de activos en los sectores comercial, industrial, logístico, y de oficinas.

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\$ 10.06 cada uno.

Se tiene previsto realizar en el corto plazo una Tercera Emisión, la cual ha sido postergada a raíz de la coyuntura producida por el estado de Emergencia Nacional y aislamiento social decretado por el Gobierno Peruano ante la pandemia del COVID-19. Esta situación ha pospuesto la compra de activos, como también ha tenido impacto en la cobranza de los alquileres y podría implicar aumento en los niveles vacancia de los inmuebles.

A la fecha del presente informe, FIBRA PRIME ha acordado con los arrendatarios de los activos de Construcción Metálicas Unión, Top Rank Hotel y Top Rank Publicidad, un nuevo esquema de pagos, en el cual se cobraría un porcentaje menor de las rentas mensuales hasta marzo y abril del 2021, respectivamente.

PERSPECTIVAS

Las perspectivas de la categoría de clasificación de riesgo de los Certificados de Participación de FIBRA PRIME, son negativas, debido a: la probabilidad de enfrentar una disminución en los flujos generados por los alquileres, la no continuidad de los contratos de arrendamiento, y el incremento de su nivel de vacancia, debido a la coyuntura del país a consecuencia del COVID-19.

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 al momento de su adquisición, para facilitar estabilidad en su nivel de ocupabilidad y proporcionar flujos estables.

La categoría de clasificación de riesgo otorgada podría verse afectada en función al desempeño del portafolio de inversiones y al de las nuevas inversiones que puedan incorporarse al Fideicomiso.

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 por 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.

Al 31 de diciembre 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
Otros	23.05
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 capacidad de análisis financiero y de operaciones, así como con el apoyo de un equipo de consultores y de asesores, para 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 Quirós Marco Moreno
-------------------	--

- **José Ramón Mariátegui Viera – Gallo**, ejecutivo 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, empresa con 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 distribuable, 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 31 de diciembre del 2019, FIBRA PRIME 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 los Titulares de los Certificados de Participaciones.
- 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.
- Las condiciones de la emisión de Certificados de Participación en cada operación de aporte de Bienes Inmuebles.
- 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.
- Elaborar un informe trimestral que contenga como mínimo el estado detallado de la cartera de inversiones del FIBRA, análisis de la aplicación de la política de inversión del FIBRA y detalle de los gastos realizados.

Deberá ser enviado al Fiduciario 5 días hábiles antes del plazo de remisión del Informe Trimestral a la SMV.

- Aumento o reducción del capital del Fideicomiso, previa delegación de la Asamblea General.
- Atender las solicitudes que formule el Fiduciario.

En Sesión del Comité Técnico del 02 de noviembre del 2018, se 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.

a) Programa de Emisión de Certificados de Participación de Titulización

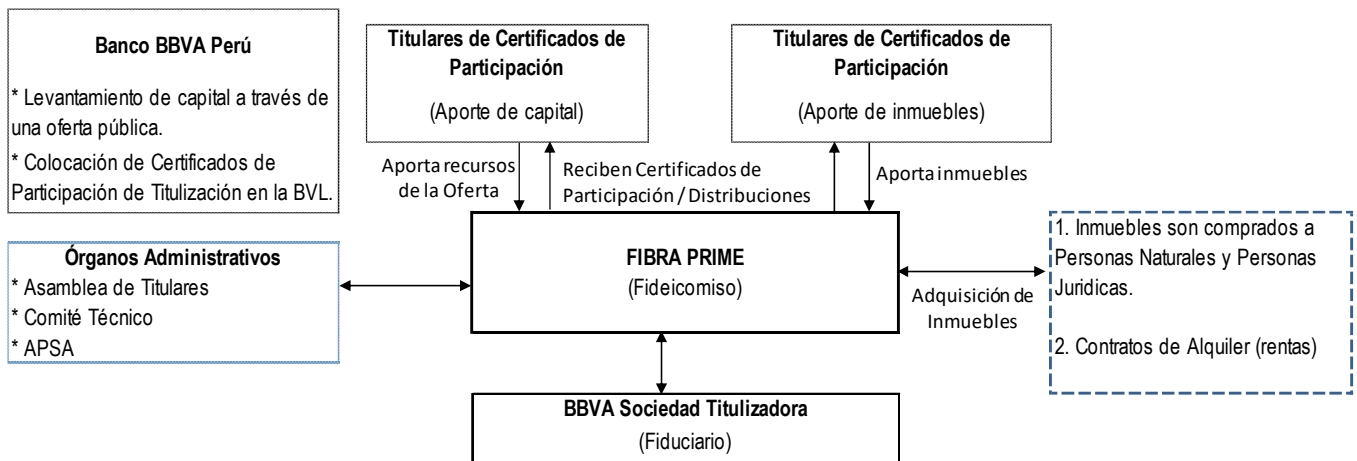
El Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME involucra un monto en circulación de hasta US\$ 500 millones, a ser emitido en varias colocaciones.

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.

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.

Diagrama de la Transacción



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.

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

BBVA ST es subsidiaria en 100% del Banco BBVA Perú, institución financiera controlada en coinversión entre Holding Continental S.A., holding financiero del grupo peruano Brecia, y Newco Perú S.A.C., perteneciente al grupo financiero español BBVA. Además, son subsidiarias del Banco BBVA Perú: BBVA Bolsa SAB S.A., BBVA Fondos, 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 Rodríguez Ignacio Fernandez Palomero Morales Jorge Yataco Huamán Ruth González Velapatiño
-------------------	--

Administración	Gerente General: Gonzalo Rojas Fernández
-----------------------	--

BBVA ST contrata el soporte técnico y administrativo del Banco BBVA Perú, 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 titulización de flujos futuros.

Al 31 de diciembre 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 abonarán los flujos correspondientes a los Aportes de Mantenimiento, también se mantendrán los saldos remanentes. Los montos depositados en esta cuenta serán destinados por el Fiduciario a los pagos por concepto de uso del servicio de energía eléctrica, suministro de gas, agua u otros servicios públicos, gastos comunes, mantenimiento, seguridad, limpieza (incluyendo las moras o penalidades que origine el incumplimiento de pago a tiempo de cualquiera de los conceptos antes mencionados).
- **Cuenta Recaudadora:** es la cuenta en la que se 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 quedará 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 específicas en la asignación o compra de activos recaerán en el Comité Técnico, el cual se basará en la propuesta de APSA y tomará en cuenta 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 que operen 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 dependerá 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 50% 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.
- En cualquier caso, al momento de contraer cualquier endeudamiento, se deberá tener en cuenta la obligación de cumplir con las características de una FIBRA, durante el plazo del respectivo financiamiento.

El 22 de noviembre del 2019, el Comité Técnico aprobó una estructura de financiamiento para adquirir activos hasta por US\$ 20 millones, la que realizaría a través de la obtención de un préstamo bancario y el otorgamiento de garantías reales, siempre que se cumpla con la Política de Inversiones y la Política de Endeudamiento.

Posteriormente, el 19 febrero del 2020, el Banco BBVA Perú otorgó un préstamo por la suma de US\$ 6 millones, a un plazo de 3 años. Los fondos han sido utilizados para adquirir un inmueble.

En virtud de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones garantizadas, FIBRA PRIME y el Banco BBVA Perú han suscrito un Contrato de Hipoteca, en donde los inmuebles que constituyen esta hipoteca son el Edificio Schreiber y el inmueble industrial de Construcciones Metálicas Unión.

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 iniciarse 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.

Al 31 de diciembre del 2019 se han realizado las siguientes distribuciones que corresponden a 100% de la Utilidad Neta Distribuible:

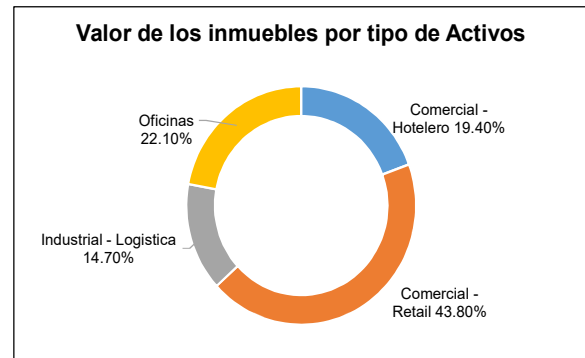
- 15/05/2019: entrega de adelanto trimestral respecto al primer trimestre del 2019 por US\$ 392.14 mil.

- 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 31 de diciembre del 2019, FIBRA PRIME cuenta con un con un Área Bruta Arrendable (“ABL”) total de 29,175 m2, con 5 propiedades y 124 arrendatarios, de los cuales 115 están en el Centro Comercial El Virrey. El ABL se distribuye de la siguiente manera: locales industriales – logísticos (32.54%); locales comercial – hotelero (22.41%); locales comercial – retail (22.33%); y locales oficinas (22.72%). El valor total de los bienes inmuebles que conforman el portafolio de FIBRA PRIME es de US\$ 44.31 millones, conformados por inmuebles en los sectores 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. Debido a la emergencia sanitaria del país, los hoteles solo pueden operar para hospedar a pasajeros en tránsito en cuarentena, por lo que el flujo de turista se ha visto afectado por el cierre de fronteras. La recuperación de esta actividad se estima que producirá en un periodo de 8 a 12 meses.

- *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 operación del Grupo Star, cuyo objeto es la explotación de multicines, exhibición de películas cinematográficas, distribución de películas. Respecto al impacto generado por COVID-19 en el sector entretenimiento, se espera que la postergación de actividades se dé en un periodo de 8 a 12 meses.
- *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 trayectoria industrial de más de 62 años, posicionada en la industria local. A raíz de la emergencia sanitaria generada por la pandemia por COVID-19, el Gobierno Peruano decretó aislamiento social obligatorio por lo que la planta no ha estado operando, y esto ha generado problemas de flujos de caja y ventas. La recuperación se estimada se de en un periodo de 3 a 4 meses luego del levantamiento del periodo de cuarentena nacional.

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 define como 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. La emergencia sanitaria generada por el COVID-19, ha tenido un impacto importante en los edificios de oficinas por la paralización de actividades de las empresas, a pesar de ello estas sirven de soporte para que las empresas sigan operando a través del teletrabajo y custodiando los bienes de las empresas. La recuperación de esta actividad se estima se de en un periodo de 3 a 4 meses.
- *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, entre otros negocios. El valor de adquisición ascendió a US\$ 14.30 millones. Debido al aislamiento social obligatorio, esta actividad se ha visto afectada, estimándose la recuperación de estas actividades en un periodo de 3 a 4 meses, limitado la reducción de aforo con el que normalmente operaba el centro comercial.
- *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 sétimo piso), de aproximadamente 910 m² cada planta. El monto de adquisición fue de US\$ 4.20 millones, adicional a ello se realizará una inversión de US\$ 0.7 millones por remodelación programada inicialmente, para los siguientes 12 meses para ser puestos en alquiler, ya que los pisos 5, 6 y 7 no se encuentran habilitados para el alquiler. El 05 de diciembre del 2019, se firmó un contrato de arrendamiento con inicio marzo de 2020, pero dada la coyuntura se espera que se pueda iniciar en junio del 2020.

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

Fuente: Administradora Prime S.A.

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.

Ante la Emergencia Sanitaria generada por la pandemia COVID-19, el Gobierno Peruano declaró el cierre de fronteras por 90 días, y el aislamiento social obligatorio, lo cual impide a las personas salir de sus casas, y el que las empresas no puedan operar de manera normal a menos que sean de abastecimiento de alimentos, servicios financieros y servicios de salud.

Esta situación ha afectado el negocio inmobiliario en casi todas las clases de activos, oficinas, comercial. Industrial y negocio hotelero.

Por ello, el FIBRA Prime ha elaborado un Plan de Contingencia, el cual contempla la Estrategia de Protección del Inquilino, y la Estrategia de Inversiones.

La Estrategia de Protección del Inquilino, consiste en realizar negociaciones uno a uno con cada cliente del portafolio con un alto nivel de comunicación y planteando una negociación razonable. Dentro de las negociaciones, se está evaluando

la condonación de renta en el periodo de cuarentena para los sectores de mayor exposición y vulnerabilidad frente a la actual crisis sanitaria, y también brindar en los meses posteriores facilidades de financiamiento y descuentos de renta, analizando caso por caso.

A la fecha del presente informe, FIBRA PRIME ha firmado una adenda con Top Rank Hotel y Top Rank Publicidad. Entre los principales acuerdos se tiene: (i) condonación del 50% de la renta mensual del mes de marzo del 2020 (periodo condonado del 16.03.2020 al 31.03.2020); (ii) la renta del alquiler de abril 2020 no se factura, pero el íntegro del pago mensual se difiere dentro del programa de refinanciamiento; (iii) carta fianza ascendente a 3 rentas mensuales por la suma US\$ 427,516.95, que podrá ser ejecutada, sin necesidad de previo aviso por cualquier incumplimiento del contrato; entre otros.

Adicionalmente, FIBRA PRIME también firmó una adenda con Construcciones Metálicas Unión S.A. Entre los principales acuerdos se tiene: (i) las rentas comprendidas en los periodos del 16 al 31 de marzo, abril y mayo 2020 se reducirán en 50% y se pagarán hasta 90 días calendarios; (ii) las rentas mensuales de junio 2020 a marzo 2021 se reducirán en 25%, los montos equivalentes de estas reducciones se incluirán en una reestructuración; (iii) renovación de carta fianza ascendente a 4 rentas mensuales, entre otros.

Ambas adendas gestionadas por FIBRA PRIME, se han realizado con la finalidad de no generar una pérdida de renta sino un diferimiento de la misma.

Respecto a la Estrategia de Inversiones, esta está siendo replanteada hacia activos más defensivos en la coyuntura actual, teniendo las siguientes definiciones: (i) oficinas: inversión en edificios de oficinas tipo A y B, el impacto en esta clase de activo está centrado en el periodo de aislamiento obligatorio; (ii) comercial, inversión en activos comerciales que tengan operaciones como *stand alone* y que estén orientados a actividades de abastecimiento como *minimarkets*, *supermarkets*, tiendas de conveniencia y farmacias; (iii) industriales, inversión en activos industriales que tenga operaciones logísticas y de almacenamiento. Respecto al sector hotelero, FIBRA PRIME no invertirá en ese sector hasta que se restablezca el flujo turístico.

b) Riesgo Soberano - Perú

Al cierre del cuarto trimestre del 2019, el Perú registró el riesgo país más bajo de América Latina, posicionándose como una de las mejores economías, registrando un margen en puntos básicos por debajo de Chile, Colombia, Brasil y México. El riesgo país a diciembre 2019 fue de 107 Pbs (-61 Pbs que al cierre del ejercicio 2018), denotando de esta

forma una posición financiera positiva frente a sus pares en América Latina.

En el ejercicio 2019, el Producto Bruto Interno registró un crecimiento anual de 2.16%, porcentaje por debajo de lo estimado por el Banco Central de Reserva del Perú (4%), siendo la tasa más baja de los últimos 10 años.

El crecimiento se debió a la evolución favorable de la demanda interna (+1.2%) y a un balance comercial positivo resultado del mayor crecimiento del volumen de exportaciones (+2.4%). Asimismo, por la evolución favorable de los servicios (+3.9%) y de las actividades extractivas (+2.0%), compensando por la disminución de las actividades de transformación en 3.1%.

La demanda interna creció 1.2%, sustentado en el al incremento del consumo final privado (+2.8%) y del consumo de gobierno (+3.2%). Simultáneamente, la contracción en la inversión bruta fija fue de -0.5%. El gasto de consumo privado aumentó 2.8%, explicado por el incremento del ingreso total real de los trabajadores principalmente con el aumento del empleo 2.6%.

El gasto de consumo del gobierno creció 3.2%, por mayor gasto en Salud Pública (+4.0%), Educación Pública (+3.5%), Administración Pública y Defensa (+3.2%) y Comercio (+3.0%). La inversión disminuyó (-0.5%), principalmente como resultado de la contracción en la realización de nuevas construcciones (-4.6%), mientras que las inversiones en maquinaria y equipo se incrementaron en 7.0% debido a mayores gastos en maquinaria y equipo de origen tanto importado (+10.4%), como de origen nacional (+0.7%).

En el contexto externo, EEUU creció 2.3%, China 6.0% y la Zona Euro 1.0%, lo que se reflejó en el comportamiento de la balanza comercial.

El 2019 ha sido un año de estabilidad y de recuperación impulsado por la implementación de una política fiscal expansiva, con recuperación del consumo y el incremento en la inversión privada.

El año 2020 viene afectado por la crisis sanitaria por la pandemia del COVID-19, lo que ha determinado que el Gobierno Peruano declare Estado de Emergencia Nacional y una situación de aislamiento social, desde el 16 de marzo último, paralizando gran parte de la economía y todos los proyectos de inversión hasta el mes de mayo, con un reinicio parcial de los sectores esenciales hacia fines de ese mes. Debido a la fortaleza macroeconómica que presenta el país: PBI sostenido, inflación controlada, importantes reservas internacionales, reducida deuda pública y mínimo déficit fiscal, el país podrá soportar en mejor medida el impacto económico que la pandemia del COVID-19 trae consigo. A pesar de contar con fortaleza económica, el país registrará una contracción en la formalización del empleo formal y

observará incremento en los índices de pobreza, y menor dinamismo en otorgamientos de crédito. En medio de la crisis, el país es considerado como un activo de alta calidad dentro de los países emergentes, pues representa buen balance entre riesgo y rentabilidad, siendo uno de los que registrara el mayor crecimiento del PBI en la Región en los próximos 3 años.

Ello, ha permitido que el gobierno haya previsto ejecutar un importante plan económico del orden de US\$ 25,000 millones, equivalente al 12% del PBI del país para sobrellevar la crisis, que afecta la actividad económica, lo que incluye limitaciones en el movimiento de personas, cierre temporal de negocios y centros educativos, limitaciones en el transporte y cancelación de eventos, afectando a todos los sectores, en especial, a actividades como el turismo, el entretenimiento, el transporte y el comercio, reduciendo niveles de demanda de muchos bienes y servicios.

Esta crisis afecta también en forma relevante a sectores vinculados o complementarios, como son, las empresas de servicios financieros, los bancos que otorgan préstamos, las aseguradoras que brindan protección a personas y negocios, y los fondos de inversión.

La ampliación de tiempo respecto al aislamiento social generará un impacto negativo en la economía nacional, lo cual aún no es cuantificable y genera gran incertidumbre, considerando que la situación de emergencia nacional no ha concluido y el plan de reactivación establece la apertura progresiva de las actividades económicas, en correspondencia con criterios económicos productivos esenciales, a partir de mediados de mayo, En círculos internacionales se observa a la economía peruana como una de las que mejores resultados ha ofrecido en el ejercicio 2019 respecto a sus pares latinoamericanos, con acciones eficaces en desarrollo frente a la crisis sanitaria del Covid-19.

Respecto a sus pares, Perú ha logrado mantener las perspectivas estables en su "rating" soberano entre las principales agencias calificadoras de riesgo internacionales, las que a su vez han reducido en forma negativa las clasificaciones de riesgo soberanas para México y Colombia, ratificando la clasificación crediticia de Perú: (i) Fitch (marzo 2019) y S&P (mayo 2020) ratificaron el BBB+ para su deuda de largo plazo en moneda extranjera, con perspectivas estables, respectivamente; y (ii) Moody's mantiene desde agosto del 2018 la clasificación de A3. Ello está sustentado en: el bajo nivel de deuda pública del país, la solidez sus las cuentas fiscales y externas, en la credibilidad de su política monetaria y en el importante monto de reservas

internacionales con que cuenta (cerca de US\$ 70,000 millones).

c) Actividad Construcción

Durante el ejercicio 2019, el Producto Bruto Interno (PBI) nacional real registró una tasa de crecimiento de 2.16%, menor que lo registrado en el ejercicio 2018 (3.97%), debido a la disminución en la producción de tres sectores claves para la economía: pesca, manufactura y minería e hidrocarburos (que disminuyeron 25.87%, 1.68% y 0.05%, respectivamente). Debido a la dependencia con el sector construcción como generador de empleo y de mayor desarrollo, la mayoría de los sectores económicos de la economía peruana son muy sensibles a la volatilidad que este enfrenta, tanto por factores internos, como externos. El sector construcción ha estado presentando una fuerte contracción desde mediados del 2014 por la coyuntura económica nacional, marcada por el menor dinamismo de inversión y por el lento desarrollo de obras de infraestructura. Sin embargo, desde el segundo semestre del 2017 mostró indicios de recuperación, principalmente por efecto del Plan de Reconstrucción de la región norte del país, afectada por Fenómeno El Niño Costero del verano del 2017.

En el ejercicio 2019, el sector construcción creció 1.52% en relación al ejercicio 2018, donde el consumo interno de cemento se incrementó en 4.65% por la continuidad de obras de construcción privadas, como proyectos inmobiliarios, desarrollo de centros comerciales y ejecución de obras del sector minería, hidrocarburos y de energía, observándose un lento desarrollo de obras de infraestructura pública en todos los ámbitos de gobierno (nacional, regional y local), lo que determinó que el avance físico de obras disminuya 7.02%.

En minería, las principales obras de construcción desarrolladas en el año 2019 fueron las ejecutadas en los proyectos mineros Mina Justa (Ica), Las Bambas (Apurímac), Bateas y Orcopampa (Arequipa), Quellaveco (Moquegua), Chinalco (Proyecto Toromocho – Junín) y Aurífera Retamas (La Libertad). En el sector hidrocarburos, destacaron la continuación de las obras de ampliación en la refinería de Talara y La Pampilla.

En el año 2019 se han desarrollado diversos proyectos inmobiliarios, principalmente en Lima Metropolitana y en las ciudades más grandes del interior del país, a lo que se agrega el desarrollo de diversos centros comerciales, tanto en Lima, como en provincias.

Debido a las proyecciones y necesidades de obras en el sector construcción y de los proyectos de infraestructura en ejecución que el Estado Peruano está apoyando (públicos, privados y de vivienda), a inicios del 2020, CAPECO estimó

un crecimiento del sector construcción en alrededor de 4%. En la actualidad, debido al impacto ocasionado por la emergencia sanitaria y el aislamiento social decretado para contener la pandemia del COVID-19, a fines de abril último, CAPECO ha estimado un decrecimiento de 30% en el sector construcción para el ejercicio 2020, debido a la paralización de obras, los protocolos de seguridad que se requerirán para el reinicio de sus operaciones y la menor demanda e inversión que se va a concretar para el resto del ejercicio. La reactivación del sector construcción será impulsada por grandes proyectos de infraestructura en desarrollo, como la Línea 2 del Metro de Lima y Callao, el Puerto de San Martín, Puerto de Salaverry, la ampliación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, así como la construcción de importantes proyectos mineros como Quellaveco y Mina Justa. A ello se agrega la permanente demanda de autoconstrucción, la necesidad de obras de saneamiento y de obras de mantenimiento vial, y el inicio de otras obras de infraestructura tales como el Proyecto Majes Siguanas II, el Puerto de Chancay, el paso a desnivel en el óvalo Monitor Huáscar (Lima), entre otras.

d) Sector Retail

De acuerdo con información de Produce, a diciembre del 2019, las ventas de comercio interno (que agrupa las ventas de los grandes almacenes, supermercados y tiendas especializadas) registraron un crecimiento de 2.93% respecto a diciembre del 2018, como resultado de la buena performance de las actividades de supermercados (+5.15%), de artículos de ferretería (+4.75%), y de boticas y farmacias (+3.11%), que en conjunto participan con 73.53% de las ventas. Comportamiento contrario, registraron las ventas de la actividad de libros, periódicos y artículos de papelería (-5.57%), de las actividades de aparatos, muebles y equipamiento del hogar (-2.93%) y tiendas por departamento (-0.04%) que en conjunto participan con 26.47% de las ventas. El positivo desempeño mostrado por el comercio interno se ha mantenido principalmente como resultado de las intensas campañas de precios bajos y de apertura de nuevos locales de venta, particularmente en Lima, en cantidad de tiendas de conveniencia, supermercados, tiendas por departamento, boticas y farmacias.

En forma particular, se aprecia una ligera contracción en las ventas de tiendas por departamento, por las menores ventas de artículos de uso doméstico respecto al año 2018 (cuando se llevó a cabo el mundial de Rusia), así como menores ventas en las líneas de prendas de vestir y de calzado por la fuerte competencia en variedad y precio de otros canales de venta, compensado por el mayor número de locales con formato de precios bajos, así como por ofertas y descuentos.

Entre las empresas que tuvieron un buen desempeño en la actividad destacan: Supermercados Peruanos, Cencosud Retail Perú, Hipermercados Tottus, Saga Falabella, Tiendas Ripley y Makro Supermayorista, las cuales representaron en conjunto 92.5% del total facturado en el mes de diciembre del 2019.

A diciembre del 2019 el nivel de ventas de la actividad de ferreterías y de equipamiento del hogar, mantuvo una tendencia creciente debido a la mayor demanda por productos de la línea de muebles, artículos de uso doméstico, artículo de ferretería y otros, así como también por las mayores ventas de las tiendas de acabados, cuyos productos son solicitados por el sector construcción para el avance de las obras públicas y privadas (edificios, condominios, viviendas multifamiliares), ocurrida a partir del segundo semestre del 2019.

Las empresas *retail* que concentraron las mayores ventas fueron Maestro Homecenter, Promart Homecenter, Conecta Retail (Efe/ Curacao), Importaciones Hiraoka, Elektra del Perú, y Rash Perú, con una participación conjunta de 84.5% en las ventas totales del mes de diciembre del 2019.

Por su parte, en el 2019 el nivel de ventas de la actividad de productos farmacéuticos y de cuidado personal, presentado un continuo dinamismo. Las principales farmacias que destacan en sus ventas son: MiFarma, Ekerd Perú, CETCO, ALBIS y Productos Avon, que concentran 86.1% de lo facturado a diciembre del 2019.

La tendencia positiva en las ventas fue resultado de la buena acogida que ha tenido en la población las campañas de precios bajos ofrecidas por las cadenas de farmacias, así como la tendencia positiva para adquirir productos de cuidado personal, tanto en mujeres, como en hombres.

e) Sector Oficinas

Al cierre del ejercicio 2019, el inventario de oficinas útiles para edificios con Categoría Prime se encuentra en 1,312,649 m², registrándose solo en el último trimestre el ingreso del edificio Fibra Paseo del Bosque, en el submercado San Borja. El nivel de vacancia fue de 16% del inventario, mientras que al finalizar el ejercicio 2018 era de 23%.

Al 31 de diciembre del 2019, el precio de renta promedio (precio de lista) de Oficinas Prime, registra una variación negativa de 0.5% respecto al cierre del 2018, situándose en US\$ 15.86 m².

Por categoría de edificio, el precio de renta promedio mensual para oficinas clase A+ está en US\$ 15.55/m² más impuestos, en un rango promedio que va desde US\$ 14.88 (Nuevo Este) a US\$ 22.20 (San Isidro Golf). Mientras que las oficinas clase A, el precio promedio de renta se encuentra en

US\$ 16.00/m², en un rango promedio que va desde US\$ 14.26 (Nuevo Este) a US\$ 17.94 (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 el denominado Sanhattan.

La paralización de actividades generada por la cuarenta nacional para contener el COVID-19, impactaría en la cobranza y colocación de oficinas Prime de Lima, ubicados en Miraflores y la zona empresarial de San Isidro.

Respecto a la tasa de vacancia de oficinas Primer cerró en el primer trimestre del 2020 en 14.9%, siendo inferior a lo registrado al finalizar el ejercicio 2019 (16%).

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.

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

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.

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 iniciativas de parques industriales, los cuales están siendo desarrollados, principalmente, los ubicados 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, en el ejercicio 2019, la capacidad ofertada de alojamientos se incrementó, tanto en establecimientos clasificados (aquellos con categoría de número de estrellas,

ecolodges y albergues), como en 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, según el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo.

La ampliación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez y el creciente atractivo de ciertos destinos turísticos debe llevar a incrementar el flujo de turistas hasta alcanzar 30 millones en el año 2030.

La oferta total de establecimientos a nivel nacional por año es de más de 22 mil alojamientos con una capacidad de alrededor de 297 mil habitaciones y un total de 517 mil 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, con 29%.

La principal región donde se encuentra 24% de los establecimientos es Lima Metropolitana, Cusco representa 9%, Arequipa concentra 6% de los establecimientos, seguido por Junín con 5 %.

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% 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 informa 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.

El estado de emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Peruano a partir del 16 de marzo del 2020, implicó el cierre inicial de fronteras por un periodo de 90 días calendario, siendo el turismo uno de los sectores más afectados por ello y por la decisión de aislamiento social aplicada.

El sector turismo representa para el Perú un ingreso aproximado por turismo receptivo de US\$ 5,205 millones con un crecimiento anual de 6.3%, ubicándolo como el tercer generador de divisas en el Perú.

El Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, estima que el turismo receptivo del país sufrirá una caída de 65% este año, a raíz de la crisis generada por la pandemia COVID-19. Ello implicaría, que se podrían perder 300 mil puestos de trabajo directos y 500 mil puestos de trabajo indirectos.

Para reconstruir el sector turismo, el ministro de Comercio Exterior y Turismo, ha entregado una propuesta al Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), que tiene componentes de financiamiento especializado, promoción turística, protocolos de bioseguridad, inversiones, esquemas tributarios, entre otros conceptos.

La Comisión Multisectorial de Alto Nivel contra el Coronavirus, junto con la Asociación Peruana de Hoteles, Restaurantes y Afines (AHORA), indican que los bancos han ofrecido a los empresarios del sector turismo otorgar beneficios para el pago de sus deudas hipotecarias

7. SITUACIÓN FINANCIERA

7.1. Administradora Prime (APSA)

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

En el ejercicio 2019, APSA registró ingresos operacionales por S/ 3.26 millones, gastos de ventas y administración por S/ 3.88 millones. Adicionalmente, ha registrado otros ingresos por S/ 256.99 mil.

Los gastos financieros netos registrados en el ejercicio 2019, fueron por S/ 208.62 mil. Con ello al cierre del ejercicio 2019, APSA ha generado una pérdida neta de S/ 526.29 mil.

Al 31 de diciembre del 2019, la estructura activa de APSA se concentró en el corto plazo, de modo que 52.88% de los activos totales, ascendentes a S/ 1.95 millones, corresponden a activos corrientes. Los principales componentes de los activos corrientes, son las cuentas por cobrar comerciales que ascienden a S/ 906.35 mil. Los activos no corrientes, están conformados por inversiones inmobiliarias que ascienden a S/ 825.87 mil; inversiones financieras por S/ 874.76 mil; activos fijos por S/ 6.06 mil y activos intangibles por S/ 29.01 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 Tituladora 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 así en ese nivel durante 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.

En el ejercicio 2019, registró ingresos por arrendamientos ascendentes a S/ 9.88 millones, y costos relacionados a servicios de alquiler de inversiones inmobiliarias ascendentes a S/ 397.95 mil.

Los gastos de administración y ventas fueron por S/ 3.03 millones, siendo superior a lo registrado a diciembre del 2018 (S/ 311.12 mil), explicado por la comisión de administración por S/ 1.42 millones y por servicios de terceros por S/ 1.23 millones.

Se registraron ingresos por cambios en el valor razonable de las inversiones ascendentes a S/ 569.04 mil y otros ingresos operativos por S/ 7.40 millones.

Los ingresos financieros netos, fueron por S/ 8.84 millones, mientras que el ejercicio 2018 se registraron gastos financieros netos por S/ 29.80 millones.

En el ejercicio 2019, se ha registrado pérdida por diferencia en cambio por S/ 1.21 millones, mientras que en el ejercicio 2018, se registro una ganancia por S/ 311.92 mil.

El resultado neto al cierre del ejercicio 2019, fue de S/ 5.82 millones, explicado porque los arrendamientos se iniciaron en el mes de enero del 2019.

Al 31 de diciembre del 2019, FIBRA PRIME registró activos totales por S/ 161.38 millones, la estructura activa se concentró en el largo plazo, de modo que 95.30% de los activos totales, ascendentes a S/ 153.80 millones, corresponden a activos no corrientes.

El principal componente de los activos no corrientes, son las inversiones inmobiliarias: (i) Radisson por S/ 47.21 millones (incluye la adquisición del hotel y 4 salas de Cine Star); (ii) Construcciones Metálicas La Unión por S/ 23.31 millones; (iii) Centro Comercial y Oficinas El Virrey de Santa Fe por S/

66.02 millones; (iv) Edificio Schreiber por S/ 17.23 millones; y otros por S/ 31.02 millones.

Los activos corrientes, están conformados por cuentas de 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.

Al 31 de diciembre del 2019 se registraron pasivos corrientes por S/ 768.96 mil, que corresponden principalmente a la comisión por pagar por la administración y gestión del Patrimonio en Fideicomiso a APSA por S/ 490.10 mil; y a las otras cuentas por pagar por S/ 278.87 mil que corresponde al saldo por pagar por impuesto predial y asesorías legales. El patrimonio al 31 de diciembre del 2019, registra un saldo de S/ 160.61 millones, conformado principalmente por los Certificados de Participación, captados mediante oferta pública, los cuales ascendieron a S/ 164.17 millones, que representan la emisión de 4'922,077 Certificados de Participación a un valor nominal de US\$ 10.06 cada uno, autorizados, emitidos y pagados en su totalidad.

Ante la situación, generada por la pandemia COVID-19, FIBRA PRIME enfrentará un importante impacto económico en las rentas anuales.

En un escenario Pre-Crisis, se estimaba generar rentas anuales por US\$ 6.23 millones, un EBITDA por US\$ 4.21 millones y con ello, un *dividend yield* (retorno del inversionista inicial que mantiene inversión en todo el ejercicio 2020, calculado como la suma de las distribuciones periódicas entre la inversión inicial) de 6.37%.

Dada la coyuntura, en un escenario Post-Crisis COVID-19, las rentas anuales generadas serían de US\$ 5.05 millones, un EBITDA por US\$ 3.22 millones y un *dividend yield* de 5.01% (si es que no se precancelara la deuda BBVA Perú, de ser así sería 4.79%).

Cabe señalar, que debido a la coyuntura por la que se encuentra atravesando el país, a raíz del COVID-19, FIBRA PRIME ha tomado la decisión de no realizar inversiones en activos inmobiliarios en el primer semestre del 2020. FIBRA PRIME, viene evaluando individualmente las solicitudes de reprogramaciones o ampliaciones de pagos de los alquileres, que ha recibido de sus arrendatarios. Adicionalmente, ha decidido postergar inversiones y la colocación de la Tercera Emisión, la cual está previsto hacer en el primer semestre del 2020.

Fortalezas

- El equipo de trabajo de APSA cuenta con experiencia en el manejo de inversiones inmobiliarias.
- El portafolio actual conformado por 5 activos, cuenta con Contratos de Alquiler vigentes.
- La interacción entre el Comité Técnico y APSA, es libre de conflicto de intereses.
- El Comité Técnico, cuenta con experiencia y conocimiento del mercado.
- Activos elegibles tienen contratos de alquiler vigente, reduciendo riesgos de vacancia.

Riesgos

- Posibilidad de situaciones adversas a enfrentar por la economía peruana puede afectar el valor del portafolio.
- Riesgos a generar por desaceleración económica y/o por atrasos en obras de construcción y en ventas inmobiliarias.
- Posibilidad de no mantener las propiedades con contratos vigentes de alquiler en el futuro.
- Riesgo político por cambios en el cronograma de gobierno/autoridades.
- Retraso en flujos por alquileres generado por paralización de actividades producto de COVID 19.
- La no continuidad de los contratos de arrendamiento en el largo plazo, pueden incrementar el nivel de vacancia.

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.
- Continental Sociedad Titulizadora S.A.
- Continental Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A.
- Bolsa de Valores de Lima – BVL
- Colliers Internacional
- Ministerio de Economía y Finanzas – MEF
- Fondo MiVivienda
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
- 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.