



FIBRA PRIME: ACTUALIZACIÓN DE INFORME DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO

- *El 29 de mayo y 1 de junio, las Empresas Clasificadoras Moody's Local y Class & Asociados, respectivamente, publicaron los Informes de Actualización de Clasificación de Riesgo de la Primera Emisión del Primer Programa de Certificados de Participación del FIBRA Prime, elaborados en base a los Estados Financieros no Auditados al 31 de diciembre de 2019.*
- *Los mencionados Informes recogen, bajo la metodología de las Empresas Clasificadoras, el impacto del contexto de incertidumbre, a partir de las medidas establecidas por el Gobierno Peruano para prevenir la propagación de la pandemia del COVID-19.*

Lima, 2 de junio de 2020.- FIBRA Prime, primer Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA) en el mercado de capitales peruano, creado y constituido por Administradora Prime S.A. (APSA) y BBVA Sociedad Titulizadora S.A., informa a sus inversionistas sobre los Informes de Actualización de Clasificación de Riesgo elaborados por Empresa Clasificadora Moody's Local y Class & Asociados, que otorgan a los Certificados de Participación del FIBRA Prime una clasificación de A- fi.pe; lo siguiente:

1. Si bien de momento no es posible estimar la duración y los efectos que la situación de emergencia sanitaria generada por el COVID-19 tendrá en la actividad económica en el país, es indiscutible que esta coyuntura extraordinaria ha afectado el negocio de renta inmobiliaria a nivel local e internacional, por lo tanto la generación de ingresos por rentas de alquiler y, por ende, los niveles de rentabilidad del FIBRA Prime. En este contexto, el pasado 17 de abril de 2020 se informó como Hecho de Importancia que el Comité Técnico del FIBRA Prime autorizó a la Administradora a evaluar la situación de los arrendatarios de los bienes de propiedad de FIBRA Prime y a negociar, de ser el caso, acuerdos destinados a limitar el impacto de la actual crisis, con el objetivo principal de mantener la mayor cantidad de inquilinos, minimizar el impacto de la vacancia y preservar la continuidad de los contratos de arrendamiento de mediano y largo plazo, que son el principal fundamento para mantener el valor de los Certificados de Participación del FIBRA Prime.
2. Conforme a lo anterior, FIBRA Prime viene evaluando las solicitudes de los distintos arrendatarios, tomando en consideración la duración del Estado de Emergencia, los sectores más vulnerables a esta crisis y las facilidades para obtener liquidez, a través de programas creados por el Gobierno Peruano, como es el caso de Reactiva Perú. De esta forma, FIBRA Prime busca priorizar la estrategia de reprogramación de las rentas de alquiler, en la medida que sea sostenible para los arrendatarios más afectados, toda vez que eso permitiría recuperar los niveles de ingreso y rentabilidad en los siguientes periodos.



3. Es importante mencionar que, a pesar de las circunstancias de la actual crisis mantenemos la consistencia en la gestión del FIBRA Prime, con el objetivo de preservar el valor del portafolio de activos mediano y largo plazo y mitigar el impacto en la generación de rentas de alquiler. Reiteramos que nuestra propuesta de valor se centra en la sostenibilidad de los rendimientos acorde a las expectativas de nuestros inversionistas; lo cual, sumado a los niveles de diversificación del portafolio de inmuebles, busca minimizar la vacancia de los activos que vienen generando renta de alquiler a la fecha.
4. En adición a lo expuesto, la decisión de incorporar deuda bancaria para la adquisición de activos inmobiliarios busca asegurar oportunidades de inversión en bienes inmuebles y a la vez de mejorar los niveles de rentabilidad, toda vez que el flujo incremental que genera el arrendamiento de dichos inmuebles es mayor al costo de su financiamiento. Además, como es reconocido por el Informe de Clasificación de Moody's Local, a pesar del escenario de incertidumbre actual y en condiciones adversas, el portafolio de FIBRA Prime mantiene adecuados niveles de solvencia financiera.
5. Nuestros inversionistas deben tener la certeza de que, en las actuales circunstancias, todas las decisiones relacionadas a la adquisición de inmuebles, independiente de su forma de adquisición (vía deuda bancaria o por intermedio de colocación de Certificados de Participación), corresponderán a activos defensivos y estabilizados (que generen rentas de alquiler al FIBRA Prime desde su adquisición), que permitirán reducir la exposición relativa a sectores con mayor vulnerabilidad. Estas inversiones permitirán optimizar la diversificación del portafolio, además de mitigar los efectos de la crisis en el presente año y asegurar la recuperación de los niveles de rentabilidad en los siguientes periodos.
6. Como es de conocimiento público, la SMV viene generando extensiones a los plazos de publicación de información financiera (en línea con la extensión de la crisis) y aún está pendiente el Reglamento Operativo para la celebración de la Asamblea General de Titulares de Certificados mediante medio virtual. En este contexto, una vez que se apruebe el referido reglamento estaremos convocando a nuestros partícipes a una Asamblea General, en cuya agenda incluiremos la actualización de los aspectos referidos al impacto del COVID-19.

Finalmente, queremos expresar nuestro compromiso de seguir generando valor para nuestros inversionistas con una estrategia de largo plazo y conforme a las mejores prácticas de gestión inmobiliaria. En adición a ello, hemos considerado necesario poner en conocimiento de nuestros inversionistas aspectos relevantes que, a nuestro criterio, complementan los fundamentos de las actualizaciones de los Informes de Clasificación de Riesgo de los Certificados de Participación de FIBRA Prime, otorgados por Moody's Local y Class & Asociados



FIBRA Prime, constituido por Administradora Prime (APSA), es la primera en el país con el respaldo en la estructuración, servicios fiduciarios y de intermediación bursátil del Banco BBVA Perú, BBVA Sociedad Titulizadora, BBVA Sociedad Agente de Bolsa, respectivamente y clasificados por Moody's Local y Class & Asociados.