

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° 36/2020: 02 de noviembre del 2020
Información financiera intermedia al 30 de junio del 2020

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 respalda la emisión de Certificados de Participación de Titulización mediante oferta pública primaria, para que con los recursos captados se adquiera bienes inmuebles 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 de este tipo en desarrollar en el mercado, como 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 el FIBRA PRIME, contando con la experiencia y el conocimiento de sus accionistas en cuanto a gestión de bienes inmuebles generadores de rentas.

Clasificaciones Vigentes

Información financiera al:	Anterior ^{1/} 31.12.2019	Vigente 30.06.2020
Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME	Af - Negativas	Af - Negativas
Perspectivas		

1/ Sesión de Comité del 01.06.2020

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 30 de junio del 2020, los resultados obtenidos por la Primera, la Segunda Colocación y la Tercera 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, que involucró un monto de emisión de US\$ 26.64 millones, destinados a 3 inversiones en inmuebles ubicados en la ciudad de Lima, además de cubrir costos de colocación y otros gastos operativos.

La oferta pública en el marco de la Tercera Colocación, quedo suspendida por decisión del Comité Técnico de FIBRA PRIME, debido a la coyuntura generada por la pandemia del COVID-19. Solo se realizó la negociación de Certificados de Suscripción Preferente (CSP) siendo el monto colocado de US\$ 989 mil, en abril del 2020.

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.

En la asignación de la categoría de clasificación de riesgo, 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, con límites y procedimientos de control, con la debida aprobación del Comité Técnico.
- La capacidad del Comité Técnico, el cual cuenta 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 ha 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 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 los 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 algunos contratos de arrendamiento en el largo plazo, lo cual podría afectar el nivel de vacancia y la gerencia de flujos.

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 cuanto a la gestión de bienes inmuebles generadores de rentas.

En diciembre del 2016 se promulgó la Ley N° 30532 y el Decreto Legislativo N° 1188, para 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 inicio operaciones 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 mediante oferta pública: (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.

A raíz de la coyuntura producida por el estado de Emergencia Nacional y por el aislamiento social decretado por el Gobierno Peruano ante la pandemia del COVID-19, el Comité Técnico de FIBRA PRIME decidió suspender la oferta pública de la Tercera Colocación, pero se colocó US\$ 989 mil mediante suscripción preferente.

El 15 de setiembre del 2020, el Comité Técnico aprobó los términos y las condiciones de la Cuarta Colocación de Certificados de Participación de FIBRA hasta por US\$ 35.00 millones, cuyos recursos serían destinados: (i) la adquisición de 2 activos de tipo industrial/logístico; y (ii) el uso de US\$ 4.8 millones para la adquisición de activos alternativos y/o el prepago parcial de deuda financiera.

Frente a la situación generada por el COVID-19, FIBRA PRIME realizó adendas a los contratos de arrendamientos, a fin de establecer condiciones favorables para mantener la continuidad de las operaciones de los inquilinos.

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 en su nivel de vacancia, debido a la coyuntura del país a consecuencia de la pandemia 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, buscando 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, constituyó 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 la experiencia en gestión de bienes inmuebles generadores de rentas con que cuenta el grupo promotor.

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 de 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.

El 21 de abril del 2020, la oferta pública de la Tercera Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME, fue suspendida por el Estado de Emergencia sanitaria nacional generada por la pandemia del COVID-19.

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 se constituyó 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 personas 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 uno. Al 30 de junio del 2020, 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:

<u>Acciones</u>	<u>% de Participación</u>
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 centran 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. Posteriormente, en Junta General de Accionistas del 28 de agosto del 2020, se nombro al Sr. Eduardo Herrera, en reemplazo del Sr. Marco Moreno.

Directorio José Ramón Mariátegui Viera - Gallo
Gonzalo Barandiarán Gutiérrez
Juan José Calle Quirós
Eduardo Herrera Vásquez

- **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.
- **Eduardo Herrera**, socio fundador de 7GI, firma especializada en la inversión en proyectos inmobiliarios de uso mixto, profesional con casi 30 años de experiencia, desarrollando asignaciones gerenciales y directivas en bancos, firmas de banca de inversión, fondos de *private equity* y administradoras de fondos de pensiones. Desde el año 2008, lideró como Gerente General las operaciones de Parque Arauco en el Perú, desarrollando múltiples proyectos inmobiliarios en todo el país.

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 son 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:

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 de la comisión por operación concretada.

Al 30 de junio del 2020, FIBRA PRIME cuenta con 5,021,060 Certificados de Participación emitidos, con 305 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 son los siguientes:

- El Periodo Mínimo de Inversión en Bienes Inmuebles: tiene un plazo de 4 años contados a partir de la adquisición de cada uno de los Bienes Inmuebles.
- Desinversión: Las inversiones en Bienes Inmuebles son 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 alguna causal de liquidación. Esta puede ser por acuerdo de la Asamblea General, conforme al quórum calificado establecido.

c) Retribución

El Fiduciario recibe una retribución por sus servicios equivalente a una comisión fija anual, la que se determina 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 se 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 0.52% de participación en FIBRA PRIME. Luego de la suscripción preferente de la Tercera Colocación de Certificados de Participación, en única rueda, el nuevo capital del FIBRA PRIME asciende a US\$ 50'210,600 representado por 5,021,060 Certificados de Participación a un valor nominal de US\$ 10.00.

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 deben ser 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 de 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 un 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 del 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.

El 18 de febrero del 2020, el Comité Técnico aprobó la Tercera Colocación Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME, la cual se daría mediante el inicio de un proceso de suscripción preferente de Certificados de Participación, y posteriormente de una oferta pública.

Posteriormente, en Sesión del Comité Técnico del 06 de abril del 2020, en base a la evaluación de la coyuntura nacional, se aprobó por unanimidad: (i) reducir el periodo de negociación de los Certificados de Suscribir Preferente (CSP), así como de la única rueda de suscripción preferente de Certificados de Participación, y (ii) no realizar la oferta pública de la Tercera Colocación.

En Sesión del Comité Técnico de setiembre del 2020 se aprobó los términos y condiciones de la Cuarta Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME, para la adquisición de 2 activos de tipo industrial/logístico.

4. ESTRUCTURA DE TITULIZACIÓN

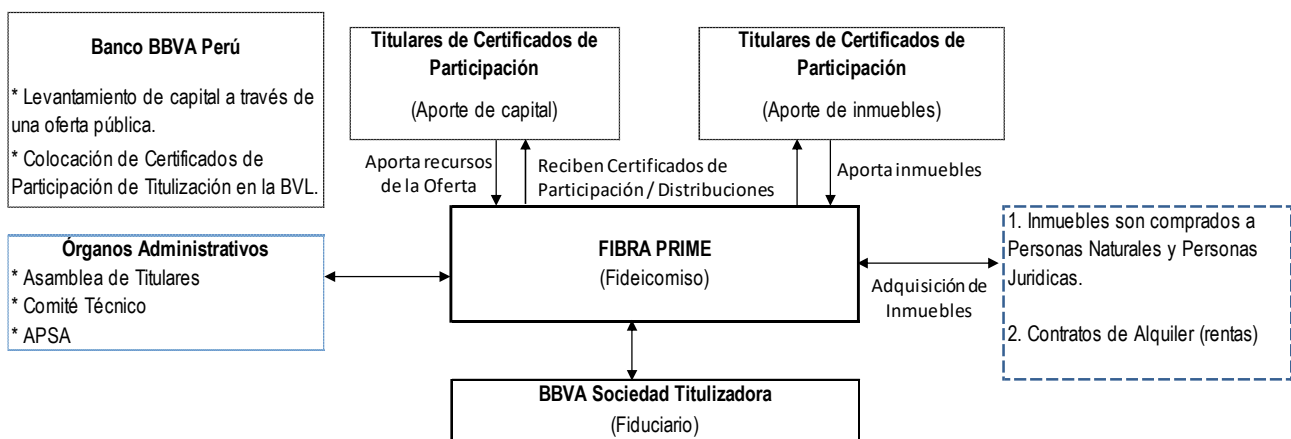
Administradora Prime S.A. (“APSA”), en calidad de Originador, ha constituido un fideicomiso bajo la modalidad de Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces PRIME (“FIBRA PRIME”), el cual está conformado por bienes inmuebles adquiridos destinados a arrendamiento, cesión en uso, 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.

Diagrama de la Transacción



El Fiduciario reconocerá a los Titulares de los Certificados de Participación su Derecho de Suscripción Preferente en caso:

- La Asamblea acuerde el aumento del Monto del Programa.
- Se realice una nueva colocación dentro del Programa.
- Se realice la primera colocación en el marco de un nuevo Programa inscrito con fundamento en el Acto Constitutivo.

b) Proceso de Titulización

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

El Fiduciario realiza las siguientes actividades por instrucciones del Comité Técnico, previa propuesta de APSA, según corresponda: (i) colocación de Certificados de Participación; (ii) suscribe los contratos por aportes de bienes inmuebles; (iii) realiza las inversiones en bienes inmuebles y en otras Inversiones temporales permitidas; (iv) adquiere y mantiene en su propiedad, y dispone de los bienes y derechos que comprende el Patrimonio Fideicometido; (v) distribuye y administra las cuentas del fideicomiso; (vi) efectúa las Inversiones Temporales permitidas de acuerdo a lo establecido en la Política de Inversiones; (vii) efectúa las distribuciones; y (viii) realiza 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 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) acuerda el aumento de capital por nuevos aportes al Fideicomiso; o (ii) el endeudamiento en el que se considerará el Límite de Endeudamiento según el Acto Constitutivo, las condiciones de financiamiento y mercado, y la capacidad de apalancamiento.
3. Se presenta al Comité Técnico los inmuebles que APSA considera que aportarían mayor valor al FIBRA. Esta presentación debe ir acompañada de un informe de evaluación elaborado por APSA.
4. Una vez que se obtenga la aprobación del Comité Técnico, el Fiduciario adquiere los inmuebles a nombre de FIBRA PRIME con los recursos obtenidos, a través

de deuda o de emisión de nuevos Certificados de Participación.

c) Fiduciario.

El Fiduciario en el Fideicomiso es BBVA Sociedad Titulizadora S.A. (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 Titulizadora.

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 Brecu, 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	Frank Babarczy Rodriguez 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 30 de junio del 2020, BBVA ST administra 15 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 aportado 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 los 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 reciben 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 debe, en la fecha de emisión, administrarlos 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 es 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 que indique el Comité Técnico.
- **Cuenta de Aporte de Mantenimiento:** es la cuenta en la que los clientes abonan los flujos correspondientes a los Aportes de Mantenimiento, también se mantendrán los saldos remanentes. Los montos depositados en esta cuenta son destinados por el Fiduciario a 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 sirven 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 debe pagar de acuerdo a lo previsto en los Contratos de Arrendamientos. Los recursos de esta cuenta pueden 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 recibidas; (ii) los importes pagados producto de la resolución o de la 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 cometido 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 depósitos monetarios en garantía entregados 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 de Clientes o los conceptos depositados en la Cuenta Garantía de Clientes.

En caso quede 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 inversiones en bienes inmuebles e inversiones temporales.
- **Cuenta de Servicio de Deuda:** En esta cuenta se depositan los importes para el pago del capital, de los intereses y de las 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 debía 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.

En Sesión de Comité del 03 de junio del 2020, se aprobó que los recursos obtenidos en el proceso de suscripción preferente de la Tercera Colocación por US\$ 989.83 mil, sean destinados a Inversiones Temporales Permitidas.

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 consideran activos negociados en el mercado por mecanismos tradicionales tales como empresas inmobiliarias.

FIBRA PRIME prioriza la adquisición de activos con contratos de alquiler vigentes, de manera de 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 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 debe 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:

Las decisiones específicas en la asignación o compra de activos recaen en el Comité Técnico, el cual se basa en la propuesta de APSA y toma en cuenta variables económicas y el impacto en la rentabilidad del Fideicomiso.

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.		

Al 30 de junio del 2020, FIBRA PRIME cumple con los límites de inversión.

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 con 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 es 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, pues se considerará el tiempo de colocación de cada activo.

g) Política de Endeudamiento.

Al inicio de sus operaciones, el Fideicomiso 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, la construcción, la reparación y/o el mejoramiento de Bienes Inmuebles, de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- El monto máximo de endeudamiento del Fideicomiso no deberá superar el límite de 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 la 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 otorgar 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 fueron utilizados para adquirir un inmueble (Edificio Comercial y de Oficinas Conquistadores) en marzo del 2020.

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.

En julio del 2020, el Banco Scotiabank Perú otorgó un préstamo por la suma de US\$ 3.75 millones, a un plazo de 3

años. Los fondos fueron utilizados para adquirir los 7 locales de Tiendas de Conveniencia "Mass" en agosto del 2020.

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. En el primer semestre del 2020, se generó un gasto correspondiente a las actualizaciones de las tasaciones por S/ 21 mil.

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 distribible 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 la utilidad neta distribible.

El cálculo de la utilidad neta distribible para efecto de pago de los rendimientos se determinará en base al Estado de Resultados del Fideicomiso.

A la fecha, se ha realizado las siguientes distribuciones que corresponden a 100% de la Utilidad Neta Distribible del ejercicio 2019:

- 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.
- 07/07/2020: 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.

En el primer semestre del 2020, se realizó un pago a cuenta de las distribuciones por un monto ascendente a US\$ 568.43 mil, correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2020.

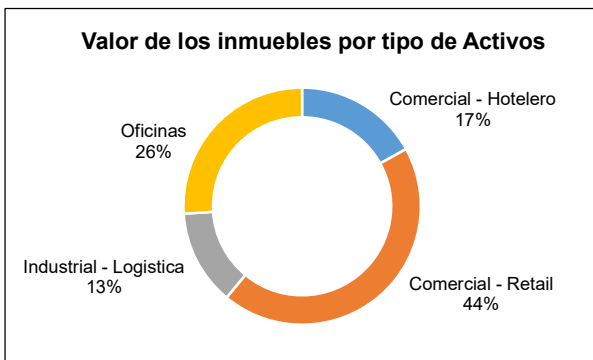
6. ANALISIS DEL PORTAFOLIO

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

Al 30 de junio del 2020, FIBRA PRIME cuenta con un con un Área Bruta Arrendable (“ABL”) total de 30,764 m2, con 7 propiedades y 131 arrendatarios, de los cuales 121 están en el Centro Comercial El Virrey y se encuentran en proceso de negociación debido a la crisis económica generada por la pandemia del COVID-19, sin que aún se haya determinado la cantidad final de inquilinos que renovarían contrato.

El ABL se distribuye de la siguiente manera: locales industriales – logísticos (29%); locales comercial – hotelero (20%); locales comercial – retail (27%); y locales oficinas (24%).

El valor total de los bienes inmuebles que conforman el portafolio de FIBRA PRIME es de US\$ 49.57 millones, conformados por inmuebles en los sectores comercial – hotelero, comercial – retail, industrial – logístico y oficinas.



Fuente: Administradora Prime S.A.

a) 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 vigente en el país, los hoteles se han visto fuertemente afectados, por lo que se firmó una adenda al contrato de arrendamiento, considerando condiciones favorables para el pago de las rentas y mejores términos en cuanto a garantías de fiel cumplimiento.

- *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 el COVID-19 en el sector entretenimiento, se espera que la normalización de actividades se inicie en un periodo de 8 a 12 meses.

Se ha firmado una adenda al contrato de arrendamiento, considerando condiciones favorables para el pago de las rentas y mejores términos sobre las garantías de fiel cumplimiento.

- *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, se firmó una adenda al contrato de arrendamiento, considerando condiciones favorables para el pago de las rentas y mejores términos sobre la garantía de fiel cumplimiento.

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.

b) 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 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, por lo que se han firmado adendas a los contratos de arrendamiento, considerando condiciones favorables para el pago de rentas que permitan mantener la continuidad de las operaciones del inquilino.

- *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. A la fecha se ha autorizado las operaciones del Centro Comercial, pero con reducción de aforo. Por lo que, se realizó un descuento en los alquileres por el plazo de 16 días calendario; también se viene desarrollando un proceso de negociación, caso por caso, los cuales se formalizarán mediante adenda al contrato de alquiler, buscando establecer condiciones favorables para mantener la continuidad de las operaciones de los inquilinos.

- *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, y adicional a ello se realizará una inversión de US\$ 0.7 millones por una remodelación programada inicialmente, para los siguientes 12 meses para ser puestos en alquiler, ya que hoy 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 éste recién inicio en setiembre del 2020. Con este contrato de alquiler, la ocupabilidad del edificio alcanzará 60%.

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 se lleva en la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP's (SBS).

c) Financiamiento

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 fueron utilizados para adquirir el Edificio Comercial y de Oficinas Conquistadores en marzo del 2020. En virtud de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones garantizadas, FIBRA PRIME y el Banco BBVA Perú suscribieron un Contrato de Hipoteca, en donde los inmuebles que constituyen esta hipoteca son el Edificio Schreiber y el inmueble industrial de Construcciones Metálicas Unión.

- *Edificio Comercial y Oficinas Conquistadores*, inmueble situado en la avenida Conquistadores en San Isidro, adquirido por un valor total de US\$ 5.26 millones, cuenta con un ABL de 1,938.74 m² y con nivel de ocupación del 61%. Asimismo, las oficinas serán remodeladas para optimizar 300 m² de ABL.

Posteriormente, en julio del 2020, el Banco Scotiabank Perú otorgó un préstamo por la suma de US\$ 3.75 millones, a un plazo de 3 años. Los fondos fueron utilizados para adquirir las 7 tiendas locales de Tiendas de Conveniencia "Mass" en agosto del 2020, con lo cual al 30 de setiembre del 2020, el portafolio del FIBRA PRIME cuenta con 15 inmuebles. Esta adquisición es parte de la estrategia de ampliación y de diversificación del portafolio.

d) Tercera Colocación

El 18 de febrero del 2020, el Comité Técnico aprobó la Tercera Colocación Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME, la cual se daría mediante el inicio de un proceso de suscripción preferente de Certificados de Participación, y luego una oferta pública. Posteriormente, en Sesión Comité Técnico del 06 de abril del 2020, en base a la evaluación de la coyuntura nacional, se aprobó por unanimidad: (i) reducir el periodo de negociación

de los Certificados de Suscribir Preferente (CSP), así como de la única rueda de suscripción preferente de Certificados de Participación; y (ii) no realizar la oferta pública de la Tercera Colocación.

El 21 de abril del 2020, como parte del proceso de suscripción preferente se adjudicó el monto de US\$ 989.83 mil, que corresponde a 98,983 certificados de participación suscritos.

En Sesión de Comité del 03 de junio del 2020, se aprobó que los recursos obtenidos en el proceso de suscripción preferente de la Tercera Colocación, sean destinados en Inversiones Temporales Permitidas.

Se proyecta la adquisición de 3 locales puerta a calle por un valor de US\$ 0.5 millones, con los fondos obtenidos en esta colocación.

e) Cuarta Colocación

En Sesión Comité Técnico de setiembre del 2020 se aprobó la Cuarta Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME hasta por US\$ 35.00 millones, y los recursos serían destinados para:

(i) la adquisición de 2 activos de tipo industrial/logístico; y (ii) el uso de los US\$ 4.8 millones para la adquisición de activos alternativos y/o el prepago parcial de la deuda financiera.

Destino de los recursos Cuarta Colocación	
Valor de inmuebles	US\$ 27.6 millones
Gastos de adquisición y colocación	US\$ 2.6 millones
Adquisición de activos alternativos y/o prepago parcial de deuda financiera	US\$ 4.8 millones
Total Usos	US\$ 35.0 millones

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 del COVID-19, el Gobierno Peruano declaró el cierre de fronteras por 90 días, y el aislamiento social obligatorio, lo cual impidió a las personas salir de sus casas, y el que las empresas no puedan operar de manera normal a menos que sean para 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 elaboró 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 ha facturado, 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 han reducido 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 básicas 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

En el primer semestre del 2020, la economía mundial ha enfrentado una crisis repentina, transitoria y sin precedentes generada por la pandemia del Covid-19, con fuerte impacto social y económico. Todos los países a nivel mundial han adoptado medidas económicas y sanitarias para contener la expansión del virus.

En el caso peruano, el 15 de marzo del 2020, mediante D.S. N° 044-2020 (y sus modificatorias), el Gobierno Central declaró el Estado de Emergencia Nacional lo que incluyó: aislamiento social obligatorio, cierre de fronteras y cierre de negocios no esenciales, entre otros aspectos.

Ello produjo una disminución del Producto Bruto Interno (PBI) de -3.5% en el primer trimestre del 2020 y de -30.2% en el segundo trimestre, con lo que se acumula una contracción de 7.3% a junio del 2020, considerando los últimos 12 meses.

El deterioro de la economía se dio en casi todos los sectores económicos, a excepción de los sectores esenciales, tales como el sector agropecuario, telecomunicaciones y servicios financieros. Por el contrario, sectores de alto impacto en el empleo, exportaciones y generación de ingresos, estuvieron temporalmente paralizados, por lo que mostraron fuertes contracciones, como es el caso del sector pesca, minería, construcción y servicios.

Año / Trimestre	2019			2020		Jun.2020 YoY
	3T	4T	Anual	1T	2T	
Agropecuaria	1.3%	5.3%	3.2%	3.6%	1.0%	2.6%
Pesca	14.0%	-29.0%	-25.2%	-15.3%	-15.8%	-17.7%
Minería	0.3%	2.1%	-0.1%	-5.2%	-34.1%	-9.0%
Manufactura	4.1%	-2.3%	-1.7%	-10.0%	-34.3%	-10.8%
Construcción	3.3%	-4.6%	1.6%	-13.1%	-67.2%	-20.2%
Energía	3.7%	2.4%	3.9%	-2.1%	-19.4%	-4.0%
Comercio	3.3%	3.6%	3.0%	-7.1%	-45.4%	-11.3%
Transporte	2.1%	2.7%	2.3%	-5.1%	-55.3%	-14.2%
Hotelería	5.1%	5.3%	4.7%	-11.2%	-89.8%	-23.4%
Comunicaciones	4.0%	3.5%	5.6%	3.6%	2.0%	3.3%
Ss. Financieros	4.9%	5.2%	4.5%	3.5%	9.8%	5.9%
Otros Servicios	3.9%	4.1%	3.9%	2.0%	-20.1%	-2.5%
PBI Total	3.2%	1.8%	2.2%	-3.5%	-30.2%	-7.3%

Las fortalezas macroeconómicas nacionales han permitido ejecutar una estrategia fiscal con medidas económicas que representan 20% del PBI, uno de los más altos de la región. En el Marco Macroeconómico Multianual 2021-2024, el MEF proyecta una contracción de 12.0% en el PBI para el año 2020, con una recuperación progresiva a partir del segundo semestre por la reanudación de las actividades económicas, lo que permitiría registrar un crecimiento de 10% en el 2021, impulsado principalmente por mayor gasto privado.

La crisis ha puesto de manifiesto la alta informalidad de la población (alrededor de 2/3 de la fuerza laboral), así como el bajo nivel de inclusión financiero, pues se estima que solo 4 de 10 hogares tienen acceso a servicios financieros básicos. En el proceso de reactivación económica, el MEF, el BCR y la SBS han dictado diferentes medidas para aliviar el impacto económico de la pandemia y evitar que se corte la cadena de pagos en la economía.

El Estado de Emergencia Nacional se ha extendido por varios plazos consecutivos, y a pesar de que se ha iniciado el proceso de reanudación de actividades económicas desde mayo del 2020, en fases graduales de reinicio, aún es incierto el momento en que se reanudará el íntegro de las actividades económicas a nivel nacional.

Ello plantea alta incertidumbre respecto al real desempeño de los clientes, que seguirá estando fuertemente impactado por la contracción de la economía, en el desempleo, con un lento proceso de reactivación. A ello se suman los riesgos regulatorios, inestabilidad política y diferentes propuestas legislativas que podrían afectar la sostenibilidad de las empresas.

A junio del 2020, se encontraba en marcha la segunda fase en el programa de reactivación económica dispuesto por el Gobierno, con lo cual se ha incrementado el nivel de producción, empleo y consumo en la mayoría de sectores económicos.

Con ello, se ha logrado contener el incremento en el índice de riesgo país (medido como el *spread* EMBIG), que a junio del 2020 fue de 1.80%, mientras que el *spread* EMBIG Latinoamérica se redujo a 5.48%.

c) Actividad Construcción

Según INEI, en el año 2019 la producción nacional creció 2,16% y acumuló más de dos décadas de resultados anuales positivos.

A junio del 2020, el sector construcción disminuyó 12.8% interanual como resultado de la reducción en el avance físico de obras (-45.7%) y en el consumo interno de cemento (-4.5%).

El menor avance físico de obras fue asociado al menor desembolso por parte los gobiernos regionales (54.2%), del Gobierno Nacional (-40.7%) y de los gobiernos regionales (-38.9%), mientras que, el consumo interno de cemento ha registrado una variación menos negativa ante la recuperación progresiva del sector.

La inversión pública ascendió a S/ 2,012 millones, registrando disminución de 18.3% interanual. Este retroceso esta asociado a la menor ejecución de los gobiernos locales (-27.4%), del Gobierno Nacional (-22.9%) y de los gobiernos regionales (-8.7%). A nivel nacional, las regiones que concentraron mayor avance de inversión fueron: Madre de Dios, Tacna, Ucayali, Moquegua y Amazonas.

En conjunto los tres niveles de gobierno a agosto ejecutaron 22% del Presupuesto Institucional Modificado (PIM), que ascienden a S/ 46,630 millones para el 2020.

La inversión pública en infraestructura disminuyó 26.9% en agosto 2020, debido al menor nivel de avance en la ejecución del presupuesto por parte del Gobierno Nacional.

d) Sector Oficinas

La paralización de actividades generada por el aislamiento social obligatorio el COVID-19, ha impactado en la colocación de oficinas Prime de Lima, ubicados en Miraflores y la zona empresarial de San Isidro.

En el segundo trimestre del 2020, no se registró el ingreso de nuevos edificios de estas categorías, según lo reportado por Colliers. Mientras que, en el tercer trimestre del 2020, solo se registró el ingreso del Edificio Corporativo Conquistadores con una ocupación de 60%.

Al 30 de setiembre del 2020, el inventario de oficinas Prime (edificios clase A+ y A) es de 1'321,326 m², distribuidos en 98 edificios.

Al cierre del ejercicio del 2020, se espera que ingresen en operaciones dos edificios más (submercados Sanhattan y San Isidro Golf) y para el año 2021 se estima el ingreso de cuatro nuevos edificios, que se encuentran en construcción. Al cierre del tercer trimestre del 2020, el precio promedio de oficinas con Categoría Prime fue de US\$ 15.36 por m², siendo 2.0% inferior al segundo trimestre del 2020 (US\$ 15.68 por m²).

Por categoría de edificio, el precio de renta promedio mensual para oficinas clase A+ está en US\$ 15.56/m² más impuestos, en un rango promedio que va desde US\$ 14.61 (Nuevo Este) a US\$ 18.84 (San Isidro Golf). Mientras que las oficinas clase A, el precio promedio de renta se encuentra en US\$ 15.13/m², en un rango promedio que va desde US\$ 12.32 (Nuevo Este) a US\$ 18.12 (Miraflores).

En el tercer trimestre del 2020 los precios promedio de renta para oficinas clase A+ y A, muestran variaciones a la baja,

ubicándose el mercado San Isidro Golf como el de mayor variación (-5.2%) en su precio de renta promedio respecto al trimestre anterior, y el mercado de Magdalena donde la variación fue de 3.9% en el precio promedio de renta.

Respecto a la tasa de vacancia de oficinas, Prime cerró en el tercer trimestre del 2020 en 17.8%, siendo 1 pb. superior respecto al trimestre. Los submercados Sanhattan y Nuevo Este concentran más de 60% de la disponibilidad total.

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 primer semestre del ejercicio 2020, APSA registró ingresos operacionales por S/ 1.12 millones, gastos de ventas y administración por S/ 2.18 millones.

Adicionalmente, ha registrado otros ingresos por S/ 17 mil.

Los gastos financieros netos registrados en el primer semestre del ejercicio 2020, fueron S/ 161.35 mil.

En el periodo de enero a junio del 2020, APSA registró pérdidas por diferencia de cambio por S/ 199 mil.

En el primer semestre del 2020, APSA ha generado una pérdida neta de S/ 1.40 millones.

Al 30 de junio del 2020, la estructura activa de APSA se concentró en el corto plazo, de modo que 43.69% de los activos totales, ascendentes a S/ 1.38 millones, corresponden a activos corrientes. Los principales componentes de los activos corrientes, son las cuentas por cobrar comerciales que ascienden a S/ 282.22 mil, y las otras cuentas por cobrar por S/ 499.06 mil.

Los activos no corrientes, están conformados por inversiones inmobiliarias que ascienden a S/ 877.42 mil; inversiones financieras por S/ 867.17 mil; activos fijos por S/ 5.09 mil y activos intangibles por S/ 27.56 mil.

El capital social de APSA asciende a S/ 1.74 millones a junio del 2020, 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 de S/ 803 mil.

APSA se comprometió con BBVA Sociedad Titulizadora a fortalecer su patrimonio y a contar con el siguiente patrimonio mínimo durante el plazo de duración del FIBRA: (i) incrementar su patrimonio neto a US\$ 1 millón al cierre del ejercicio 2019 y mantenerlo durante el año 2020, siempre que FIBRA PRIME supere US\$ 100 millones; (ii) incrementar el patrimonio neto a US\$ 1.5 millones al cierre del ejercicio 2020 y mantenerlo 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.

Debido a la crisis sanitaria generada por la pandemia del COVID-19, quedó suspendida la oferta pública de la Tercera Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación

En el primer semestre del ejercicio 2020, registró ingresos por arrendamientos ascendentes a S/ 3.90 millones, 16.82% superior a lo registrado en el primer semestre del 2019 (S/ 3.34 millones, explicado por el inicio de los alquileres de las oficinas del Edificio Schreiber, del CC El Virrey y del CC Los Conquistadores.

Ante la crisis económica generada por el impacto de la pandemia del COVID-19, a fin de preservar la continuidad de los contratos de arrendamiento en el mediano y largo plazo, FIBRA PRIME ha realizado descuentos y/o condonaciones en las rentas de alquiler de los inmuebles.

En línea con el incremento en los ingresos, los costos relacionados a servicios de alquiler también presentaron un incremento 64.82% respecto al primer semestre del 2019 (S/ 1.76 millones vs. S/ 1.07 millones).

Los gastos financieros netos, fueron por S/ 499 mil, mientras que en el primer semestre del 2019 se registraron ingresos financieros netos por S/ 14 mil, explicado por las deudas bancarias tomadas por el FIBRA para la adquisición de inmuebles (en febrero del 2020 con BBVA y julio del 2020 con Scotiabank).

La pérdida por diferencia en cambio fue de S/ 364 mil, inferior a la registrada en el primer semestre del 2019 (S/ - 1.25 millones).

En el primer semestre del 2020, el resultado neto fue de S/ 1.28 millones, 23.26% superior a lo registrado en el primer semestre del 2019 (S/ 1.04 millones), explicado porque los arrendamientos se iniciaron en el primer semestre del 2020. Al 30 de junio del 2020, FIBRA PRIME registró activos totales por S/ 185.41 millones, su estructura activa se concentró en el largo plazo, de modo que 94.04% de los

activos totales, ascendentes a S/ 174.37 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/ 67.35 millones; (iv) Edificio Schreiber por S/ 17.35 millones; (v) Edificio Comercial y Oficinas Conquistadores por S/ 19.13 millones; y otros por S/ 20 mil.

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 30 de junio del 2020, se registraron pasivos corrientes por S/ 2.27 millones, compuestos por: (i) obligaciones financieras por S/ 1.14 millones que corresponden a la parte corriente de la deuda financiera contraída por FIBRA PRIME para la adquisición de un inmueble; (ii) cuentas por pagar por S/ 299 mil generadas por la comisión por pagar por la administración y gestión del Patrimonio en Fideicomiso a APSA; y (iii) a las otras cuentas por pagar por S/ 827 mil que corresponde al saldo por pagar por impuestos prediales y asesorías legales.

Los pasivos no corrientes corresponden principalmente al préstamo de largo plazo contraído con el Banco BBVA por US\$ 6 millones en febrero del 2020 a un plazo de 3 años, para la compra del inmueble de Conquistadores.

El patrimonio al 30 de junio del 2020, registra un saldo de S/ 161.52 millones, conformado principalmente por los Certificados de Participación, captados mediante oferta pública y suscripción preferente, los cuales ascendieron a S/ 162.69 millones, que representan la emisión de 5'021,060 Certificados de Participación a un valor nominal de US\$ 10.00 cada uno, autorizados, emitidos y pagados en su totalidad.

Ante la situación, generada por la pandemia del COVID-19, FIBRA PRIME enfrenta un 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%.

Plan de Acción en periodo de crisis

	Comercial - Hotel	Comercial - Retail	Industrial	Oficinas
Condonación	4.25% de rentas contractuales anuales 2020	56.99% de rentas contractuales anuales 2020	0% de rentas contractuales anuales 2020	3.82% de rentas contractuales anuales 2020
Refinanciación*	41.67% de rentas contractuales anuales 2020	5.72% de rentas contractuales anuales 2020	39.86% de rentas contractuales anuales 2020	7.92% de rentas contractuales anuales 2020
Tasa de retención esperada 2020	100%	61%	100%	95%
Recuperación de niveles	Año 2021	Año 2021	Año 2021	Año 2021

* Refinanciaciones, a excepción del sector Oficinas, se facturarán a partir del año 2021. Facturación adicional en el año 2021: US\$ 228 mil; en el año 2022 y 2023: US\$ 322.7 mil; en el año 2024: US\$ 134.9 mil; y en el año 2025: US\$ 40.9 mil.

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

FIBRA PRIME, ha evaluado individualmente las solicitudes de reprogramaciones o ampliaciones de pagos de los alquileres, que ha recibido de sus arrendatarios, por lo que ha buscado estandarizar sus condiciones, conforme se indica.

Fortalezas

- El equipo de trabajo de APSA cuenta con experiencia en manejo de inversiones inmobiliarias.
- El portafolio actual conformado por 7 activos, con Contratos de Alquiler vigentes.
- La interacción entre el Comité Técnico y APSA, no presenta de conflicto de intereses.
- El Comité Técnico, cuenta con experiencia y conocimiento del mercado.
- Activos elegibles tienen contratos de alquiler vigente, con bajo riesgo de vacancia.

Riesgos

- Posibilidad de situaciones adversas a enfrentar por la economía peruana afecta el valor del portafolio.
- Riesgos a generar por desaceleración económica y/o por atrasos en obras de construcción y en ventas de inmuebles.
- Posibilidad de no mantener las propiedades con contratos vigentes de alquiler hacia el futuro.
- Riesgo político por cambios en el cronograma de gobierno/autoridades.
- Retraso en flujos de alquileres generado por paralización de actividades a raíz de la pandemia del COVID- 19.
- La no continuidad de contratos de arrendamiento en el largo plazo, incrementa 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.