

FACT SHEET INFORMATIVO

Fideicomiso de Titulización para inversión en Renta de Bienes Raíces

FIBRA Prime es un vehículo de inversión supervisado por la Superintendencia del Mercado de Valores ("SMV"). Emite certificados de participación que son colocados por oferta pública y listados en la Bolsa de Valores de Lima ("BVL"). Está conformado por un portafolio de inmuebles que generan flujos estables provenientes del arrendamiento de los mismos, y sobre la base de ellos se generan retornos atractivos a sus inversionistas. FIBRA Prime es el primer FIBRA registrado en el Perú. Cuenta con un programa de hasta por **US\$ 500 Mn** (NAV¹) aprobado por la SMV.

Desde su lanzamiento en diciembre del 2018 hasta la fecha, FIBRA Prime ha obtenido un total de **US\$ 50 Mn**⁽²⁾ del mercado de capitales, además de la obtención de dos financiamientos por un total cercano a los **US\$ 10 Mn**.

Term sheet FIBRA Prime

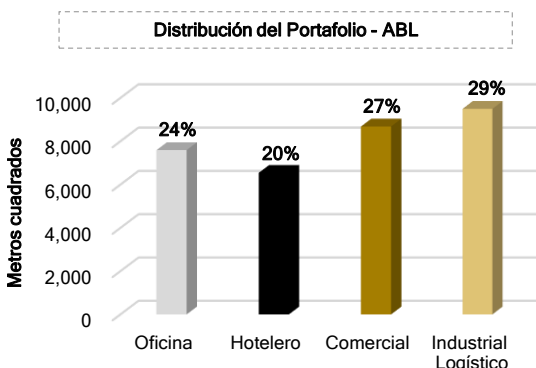
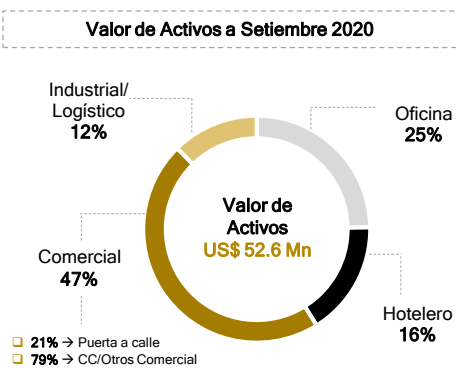
Gestor y Originador del Fideicomiso	Administradora Prime S.A.
Entidad Estructuradora	Banco BBVA Perú
Fiduciario	BBVA Sociedad Titulizadora S.A.
Agente Colocador	BBVA Sociedad Agente de Bolsa S.A.
Regulador	Superintendencia del Mercado de Valores - SMV
Características de los FIBRA's	<ol style="list-style-type: none"> Obligación de repartir como mínimo el 95% de la utilidad neta distribuible a los tenedores de Certificados de Participación Al menos 70% de los activos del FIBRA deben de estar invertidos en inmuebles. No tributan, las atribuciones del IR se hacen directamente a los tenedores de Certificados de Participación, según su condición.
Tipo de inversionistas	Inversionistas Institucionales - 28% Inversionistas Retail - 72%
Retorno 2019⁽³⁾	6.50%
Clasificación Actual	Moody's: A-fi.pe Class & Asociados: Af-



Modelo de Inversión de FIBRA Prime

<p>Alineamiento de intereses</p> <ul style="list-style-type: none"> Reparto de utilidad neta distribuible en adelantos trimestrales (95% de la utilidad). Regulados por la SMV. Fees alineados al resultado operativo del portafolio⁽⁴⁾. Altos estándares de Gobierno Corporativo. Comité Técnico 100% independiente. + de 278 años de experiencia acumulada⁽⁵⁾. 	<p>Políticas</p> <ul style="list-style-type: none"> Riguroso análisis legal y técnico a las propiedades. Exhaustivo análisis crediticio del inquilino. Activos Brownfield y estabilizados Geografía: Inversiones inmobiliarias sólo Perú. Estrategia ordenada de crecimiento. Eficiente administración de los activos inmobiliarios. Óptima estructura deuda/capital - (30/70).
<p>Visión de portafolio</p> <ul style="list-style-type: none"> Portafolio diversificado. Contratos en su mayoría en US\$ y de largo plazo. Inquilinos de alta calidad. Contratos afectos a incrementos anuales. Apreciación de las propiedades. Alta capacidad de reposicionamiento. Eficiente administración de los activos. 	<p>Generación de oportunidades</p> <ul style="list-style-type: none"> Pipeline diversificado. Amplio networking en el mercado peruano. Más de USD 3,204 Mn en oportunidades inmobiliarias que se encuentran en constante evaluación y negociación.

Portafolio administrado



93.0%
Margen NOI⁽⁸⁾⁽⁹⁾ Proforma

Adquisición de 7 locales
 Dentro del 3T 20 se efectuó la compra de 7 locales de Tiendas de Conveniencia "Mass". Esta adquisición de activos defensivos a la pandemia es parte de una estrategia de ampliación y diversificación del portafolio.

(1) Net Asset Value. (2) Importe incluye el monto colocado durante la 1era Colocación (Dic 2018) y 2da Colocación (Jun 2019), así como el monto colocado en rueda de suscripción preferente de la 3ra Colocación, publicado como HHII el 21.04.20. La oferta pública de dicha Tercera colocación fue suspendida por emergencia sanitaria nacional, publicado como HHII el 30.04.20. (3) Representa un porcentaje de la inversión realizada por un tenedor de Certificados de Participación que mantuvo su tenencia durante todo el año 2019 → calculado como la suma de las distribuciones periódicas realizadas por Certificado de Participación durante todo el 2019, entre la inversión inicial por Certificado de Participación (considerando el precio de US\$ 10.00 por Certificado de Participación anunciado para la Primera Colocación). Es decir, este ejercicio no incluye el efecto de apreciación de los Certificados de Participación. (4) Las comisiones atribuidas a APSA y el asesor financiero, se encuentran en línea con las prácticas del mercado y están en base al resultado operativo del portafolio y al monto colocado, respectivamente. (5) Años de experiencia acumulada del Comité Técnico y el equipo de APSA. (6) Para todos los casos corresponde al valor de adquisición y el valor de las implementaciones en CAPEX una vez finalizadas. Adicionalmente, el valor de los activos registrado en los EEEF no necesariamente es el mismo que se indica aquí, toda vez que las implementaciones en CAPEX aún se encuentran en proceso. (7) Área Bruta Locable (arrendable). (8) Es un ejercicio proforma 2020 sin impacto COVID 19, al cual se espera regresar durante el 2021. No obstante, considerando que son estimaciones relativos al futuro, no puede garantizarse dicho resultado durante el ejercicio en marcha. (9) NOI corresponde a la denominación "Net Operating Income", el cual refiere a los ingresos que generan las propiedades luego del pago de gastos operativos relacionados a la gestión de los inmuebles.

FACT SHEET INFORMATIVO

Portafolio administrado / Proyección - CUARTO TRIMESTRE 2020

Sobre la 4ta Colocación

Por hasta c. **US\$ 30.2 Mn**

- Los fondos serán utilizados **exclusivamente** para la compra de **2 activos logísticos con contratos de opción de compra** (c. US\$ 27.48 Mn)⁽¹⁰⁾ y los respectivos gastos de adquisición (c. US\$ 2.72 Mn)
- En la única rueda de suscripción preferente, **de sólo 5 días de duración, se logró recaudar certificados de participación por c. US\$ 9.10 Mn...**
- ...los **c. US\$ 21.10 Mn restantes, se recaudarían en la Oferta Pública**
 - Plazo de la Oferta Pública: 06Nov - 30Nov
 - Precio de colocación: US\$ 9.58

Se presentan las proyecciones del portafolio 2021 basadas en las siguientes premisas:

- La generación de rentas del portafolio actual + nuevos arrendatarios.
- Generación de rentas de portafolio de activos adquiridos con los recursos obtenidos en la 4ta colocación:



Tipo de Activo	Logístico
Tenant	Farmacías Peruanas
Valor de Activo	US\$ 20.5 Mn



Tipo de Activo	Logístico
Tenant	Almacenes Sta. Clara
Valor de Activo	US\$ 7.05 Mn

- Generación de rentas por la adquisición de 2 activos vía financiamiento bancario → a la fecha, el ratio de cobertura Deuda/Activos asciende a 0.18x (tope de 0.3x), por lo que FIBRA Prime tiene espacio adicional para apalancarse.
- Generación de rentas por la adquisición de 3 locales puerta calle con los recursos obtenidos en la 3era colocación.

Proforma (2021E)⁽¹²⁾

US\$ 92.5 Mn
 valor de activos

22
 # de Activos

126,865 m²
 ABL

97%
 Ocupación

US\$ 8.6 Mn
 Renta anual⁽¹¹⁾

US\$ 8.0 Mn
 NOI

US\$ 6.5 Mn
 EBITDA

7.90% - 8.10%
 Retorno esperado⁽¹²⁾

¿Por qué es buen momento para invertir en FIBRA Prime?

- Los FIBRA son vehículos resilientes a periodos de contracción económica en base a la diversificación de su portafolio.
- FIBRA Prime mantiene actualmente un portafolio de inversiones diversificado en diversos sectores.
- En un escenario con tasas de interés en mínimos, FIBRA Prime viene optimizando su diversificación en base a adquisiciones inmobiliarias contra cíclicas vía financiamiento bancario.
- El portafolio de inversiones inmobiliarias que sustenta nuestra nueva colocación de CP se basa en activos logísticos, los mismos que han sido los más resistentes a la actual recesión, por la nueva configuración de la demanda y fortalecimiento del comercio online.

Portafolio de Activos



Portafolio consolidado que ofrece **RENTABILIDAD** y **DIVERSIFICACIÓN**. Máxima generación de valor al capital invertido.

Estructura FIBRA Prime



Óptima estructura deuda/capital que busca beneficiar el crecimiento sostenido de FIBRA Prime y así generar mayores distribuciones a sus inversionistas.

Beneficios tributarios



El FIBRA no tributa, las atribuciones del Impuesto a la Renta se hacen según condiciones de Tenedores de Certificados de Participación.

Disclaimer

Este documento es propiedad de Administradora Prime S.A. (APSA o la Empresa Administradora) y ha sido elaborado, diseñado y redactado por dicha entidad con una finalidad meramente informativa sobre las características principales del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime, los activos que conforman y conformarán el portafolio, así como la estructura de gobierno de FIBRA Prime y APSA. La información que contiene esta presentación relacionada en forma exclusiva a FIBRA Prime y la Empresa Administradora se encuentra a su vez contenida en el Acto Constitutivo que dio origen a la constitución del "Patrimonio en Fideicomiso - D.Leg N° 861, Título XI- Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME", y sus respectivas adendas, y en el Prospecto Marco del "Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME", según ha sido actualizado. Estos documentos se encuentran en el Registro Público de Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores y sus fines son meramente informativos. En ese sentido, el presente documento no tiene fines de pre-colocación, pre-venta ni de oferta pública de valores, sino fines meramente ilustrativos. Para adoptar una decisión de inversión en el marco de cualquier oferta pública de valores mobiliarios que se realice de conformidad con el Reglamento de Oferta Pública Primaria y de Venta de Valores Mobiliarios, aprobado por Resolución CONASEV 141-1998-EF/94.10, y el Reglamento de Procesos de Titulización de Activos, aprobado por Resolución CONASEV 001-97-EF/94.10, los receptores de esta presentación deberán revisar previamente el Acto Constitutivo, el Prospecto Marco - con especial atención en la Sección "Factores de Riesgo", el Prospecto Informativo Complementario registrado y según ha sido actualizado, el Aviso de Oferta, y demás documentos y actualizaciones que se encuentren registrados ante el Registro Público de Mercado de Valores. La información contenida en esta presentación no deberá considerarse como asesoría legal, financiera, contable, en materia de inversiones, tributaria, o de cualquier otro tipo, ni deberá ser entendida como una sugerencia o recomendación de cualquier naturaleza para realizar inversiones u operaciones de cualquier clase. Los receptores de esta presentación deberán en todo momento consultar con sus propios asesores financieros, contables, legales y tributarios. En ningún caso APSA, y/o sus accionistas, socios, directivos, empleados, administradores, asociados, representantes, asesores y/o personal serán responsables de cualquier tipo de perjuicio, pérdidas, reclamaciones o gastos de ningún tipo, ni de ninguna decisión tomada, que pudieran resultar del uso de este documento o de su contenido. El presente documento puede contener declaraciones sobre el futuro y se refieren, entre otros, a las actuales intenciones o creencias de APSA, y a las opiniones y expectativas de sus funcionarios. Dichas declaraciones no constituyen garantías de realización futura, sino que conllevan riesgos e incertidumbres, y los resultados reales pueden ser distintos de aquellos descritos en las declaraciones a futuro, debido a diferentes factores que escapan al control de APSA. Las palabras "cree", "puede", "pueda tener", "hará", "estima", "continúa", "anticipa", "pretende", "proyecta", "asume", "espera" y palabras semejantes son utilizadas para describir estimaciones y declaraciones relativas al futuro, las cuales se deben tener en cuenta sólo a la fecha cuando fueron hechas. APSA no asume obligación de actualizar o revisar cualquier proyección, estimación o declaraciones relativas al futuro debido a nueva información, futuros acontecimientos o similares. Las estimaciones y las declaraciones relativas al futuro implican riesgos e incertidumbres y no garantizan un desempeño futuro, debido a que los resultados reales podrían resultar siendo diferentes a las estimaciones y creencias descritas en las declaraciones relativas al futuro. La información contenida en la sección "Portafolio administrado / Proyección - CUARTO TRIMESTRE 2020" del presente documento referida a la cuarta colocación puede estar sujeta a modificaciones. Este documento no constituye una invitación para realizar transacciones con los certificados de participación. La información sobre la cuarta colocación contenida en el presente documento forma parte del prospecto informativo complementario presentado ante la Superintendencia del Mercado de Valores y registrado en el Registro Público del Mercado de Valores. Las personas interesadas en la misma deberán leer el prospecto informativo complementario registrado y según se ha actualizado, a fin de estar en la posibilidad de acceder a la información necesaria para entender todas las implicancias relativas a la oferta pública que será efectuada, cuya versión preliminar e información complementaria se pone a disposición de los interesados que lo soliciten -en forma gratuita- en las oficinas de BBVA Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A. ubicadas en Av. República de Panamá No. 3065, Segundo Piso, San Isidro. Esta presentación en todo o en parte no podrá ser (i) copiada, fotocopiada o duplicada en ningún modo, forma o medio, (ii) redistribuida, (iii) divulgada, citada, comunicada, ni (iv) entregada a ninguna otra persona o entidad sujeta, sin la autorización previa y por escrito de APSA. Mediante la recepción del presente documento, se entiende que sus destinatarios aceptan las advertencias, situaciones y condiciones anteriormente expresadas en su integridad.

⁽¹⁰⁾ Incluye el valor total de los activos logísticos por US\$ 27.55 Mn, deduciendo el arras por US\$ -0.075 Mn que serán pagados con los recursos obtenidos de la 3ra Colocación. ⁽¹¹⁾ Para el cálculo de los ingresos estimados se usó un TC proyectado al TC 3.50 PEN/US\$. El portafolio proyectado cuenta con un 64% y 36% de los ingresos en US\$ y PEN, respectivamente. ⁽¹²⁾ Estimaciones APSA a diciembre 2021. El rango de retorno estimado implica un escenario de recuperación económica post COVID-19. No obstante, las estimaciones y declaraciones relativos al futuro implican riesgos e incertidumbres y no garantizan un desempeño futuro, debido a que los resultados reales podrían terminar siendo diferentes.