

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 estos, 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** (NAV⁽¹⁾) aprobado por la SMV.

Desde su lanzamiento en diciembre del 2018 hasta la fecha, FIBRA Prime ha obtenido un total de **US\$ 70 Mn**⁽²⁾ del mercado de capitales, además de la obtención de financiamientos por un total cercano a los **US\$ 20 Mn**.



Term sheet

Gestor y Originador del Fideicomiso	Administradora Prime SA
Entidad Estructuradora	Banco BBVA Perú
Fiduciario	BBVA Sociedad Titulizadora S.A.
Agente Colocador	BBVA Sociedad Agente de Bolsa S.A.
Regulador	Superintendencia de Mercado de Valores SMV
Características de los FIBRAS	<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 estar invertidos en inmuebles. No tributan, las atribuciones del IR se hacen directamente a los tenedores de Certificados de Participación, según su condición.
Monto del Programa	US\$ 500 Mn
Clasificación del programa	Moody's: A-fi.pe Class & Asociados: Af-
Tipo de inversionistas	Inversionistas Institucionales/Personas Jurídicas Inversionistas Retail
N° de Inversionistas	401 inversionistas
Duración	Indefinida
Suscripción Mínima	No hay monto mínimo

Modelo de inversión

Alineamiento de intereses <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⁽³⁾. Altos estándares de Gobierno Corporativo. Comité Técnico 100% independiente. 	Políticas <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).
Visión de portafolio <ul style="list-style-type: none"> Portafolio diversificado. Contrato 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. 	Generación de oportunidades <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.

4ta Colocación

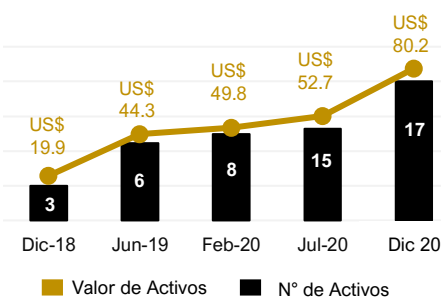
Dic 2020 Fecha	
\$ 19.83 Mn Monto Adjudicado	\$ 9.87 Financiado ⁽⁴⁾
2 activos Tipo Logísticos	
84,443 m2 ABL ⁽⁵⁾	
Tenant 1 Farmacias Peruanas	Valor de Activo US\$ 20.5 Mn
Tenant 2 Almacenes Santa C.	Valor de Activo US\$ 7.05 Mn

Crecimiento del Portafolio a la fecha

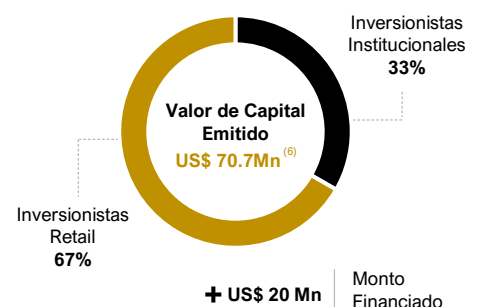


Respondiendo a una óptima estructura deuda/capital, FIBRA Prime adquirió durante 2020 varios inmuebles mediante financiamiento. Bajo una estrategia de reorientar las adquisiciones a activos resilientes a la pandemia.

Evolución del Portafolio - Acumulado



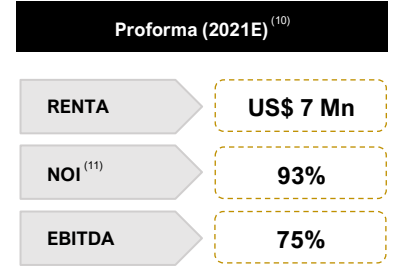
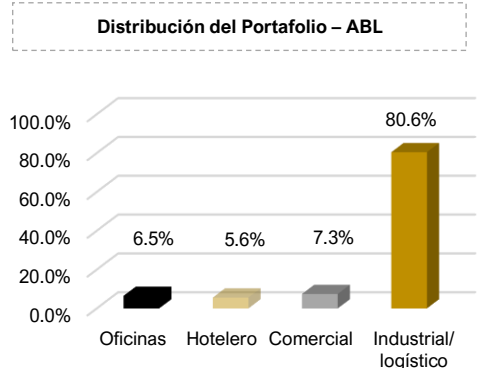
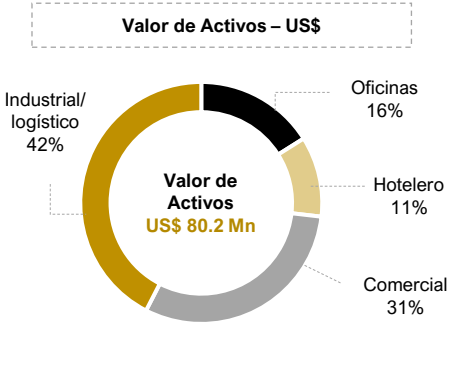
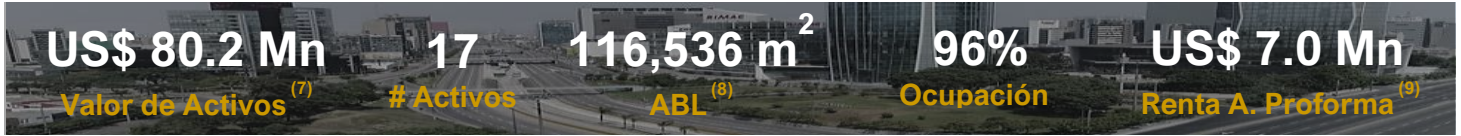
Distribución por Tipo de Inversionista



(1) Net Asset Value. (2) Importe incluye el monto adjudicado durante la 1era Colocación (Dic 2018), 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) y 4ta Colocación (Dic 2020). (3) 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. (4) El financiamiento obtenido en diciembre 20 se registró por un total de US\$ 19.62 Mn, de los cuales se utilizaron US\$ 9.75 para preacortar la deuda que se mantenía con Scotiabank y BBVA. Con ello se restructuró el total de la deuda en una sola, por el valor ascendente a US\$ 19.62 Mn, lo que representa actualmente el 100% de la deuda de FIBRA Prime. (5) Área Bruta Locable (arrendable). (6) Valor corresponde al total de certificados de participación emitidos en cada colocación, valorizados por el valor nominal respectivo al momento de su emisión.

FACT SHEET INFORMATIVO

Portafolio administrado a la fecha



Ventajas de invertir en FIBRA Prime

- Portafolio de Activos**: Portafolio consolidado que ofrece **RENTABILIDAD y DIVERSIFICACIÓN**. Máxima generación de valor al capital invertido.
- Estructura FIBRA Prime**: Óptima estructura deuda/capital beneficiará al crecimiento sostenido de FIBRA Prime y mayores distribuciones a sus inversionistas.
- Beneficios tributarios**: El FIBRA no tributa, las atribuciones del Impuesto a la Renta recaen en los Titulares de Certificados de Participación según su condición.

FIBRA Prime cuenta con el mejor equipo de profesionales y Stakeholders

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, presenta 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 cuando sea registrado, 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 de tomar 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. Este documento no constituye una invitación para realizar transacciones con los certificados de participación, por lo que no se recibirán propuestas vinculantes relativas a la adquisición de tales valores. 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.

(7) 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 EEFF no necesariamente es el mismo que se indica aquí, toda vez que las implementaciones en CAPEX aún se encuentran en proceso. (8) Área Bruta Locable (arrendable). (9) Corresponde a lo generado por el portafolio vigente a diciembre 2020 en un ejercicio proforma que incluye 12 meses de rentas completas y sin impacto COVID 19, al cual se espera regresar en el transcurso del presente año. No obstante, considerando que son estimaciones relativas al futuro, no puede garantizarse dicho resultado durante el ejercicio en marcha. (10) Los resultados de Renta, NOI y EBITDA, corresponden a un escenario futuro. En el cual el portafolio vigente a diciembre 2020 genere rentas completas y sin impacto COVID-19. (11) 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.