

**INFORME DE
CLASIFICACIÓN**

Sesión de Comité:
29 de noviembre de 2021

Actualización

CLASIFICACIÓN*
FIBRA Prime

Domicilio	Perú
Certificados de Participación	BBB+fi.pe

(*) La nomenclatura ".pe" refleja riesgos solo comparables en Perú. Para mayor detalle sobre la definición de la clasificación asignada, ver Anexo I.

CONTACTOS

Leyla Krmelj
VP Senior Credit Officer
leyla.krmelj@moodys.com

Jaime Tarazona
AVP – Analyst
jaime.tarazona@moodys.com

Fernando Caceres
Analyst
fernando.caceres@moodys.com

Roco Peña
Associate Analyst
roco.pena@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Perú +51 1.616.0400

Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg N°861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA - PRIME

Resumen

Moody's Local afirma la categoría BBB+fi.pe otorgada a la Primera, Segunda y Cuarta Colocación¹ realizada en el marco de la Primera Emisión del Primer Programa de Certificados de Participación emitidos por el Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME (en adelante, FIBRA Prime o el Fondo), el mismo que es administrado por Administradora Prime S.A. (en adelante, APSA o la Empresa Administradora). Es de señalar que a la fecha FIBRA Prime ha emitido tres colocaciones de Certificados de Participación, las mismas que se detallan en el Anexo I del presente informe.

La clasificación asignada considera la estructura misma de la operación, toda vez que el Emisor de dichos Certificados es un Fideicomiso de Titulización autónomo, cuyo Fiduciario es BBVA Sociedad Titulizadora S.A., entidad que es subsidiaria de Banco BBVA Perú y tiene amplia experiencia como fiduciario en procesos de titulización. En línea con lo indicado, la evaluación consideró el hecho que los flujos de los inquilinos son canalizados hacia el Patrimonio Fideicometido, cuya operatividad y aplicación están establecidos en el Acto Constitutivo, sumado a que las operaciones del FIBRA Prime se rigen por una Política de Inversiones. Además, fue positiva para la clasificación que los fondos obtenidos a través de la Primera, Segunda y Cuarta colocación de Certificados de Participación fueran invertidos en activos productivos que ya generaban rentas (a excepción del activo El Virrey Oficinas que estaba en proceso de estabilización), mitigando así el riesgo de desarrollo de proyectos. El análisis también pondera la experiencia del equipo gestor de APSA en el segmento inmobiliario, lo cual se complementa con la experiencia del Comité Técnico. Por otro lado, se ha considerado en la clasificación el crecimiento histórico del portafolio de inversiones del FIBRA Prime, las cuales, además, presentan una mayor participación relativa hacia sectores más resilientes como el logístico. Asimismo, la clasificación considera la potencial materialización de un plan de adquisiciones vía la inversión en activos por hasta US\$22.9 millones. Con lo anterior, el valor de activos bajo gestión se ubicaría aproximadamente en US\$103 millones, con 51.13% de rentas contractuales anuales originadas por activos logísticos e industrial, sector que viene presentando mayor resiliencia en relación con otros sectores como el comercial y el de hotelería y turismo.

Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha, la clasificación se encuentra limitada debido a la disminución de la rentabilidad del FIBRA Prime, la cual a pesar de la recuperación registrada en 2021 todavía se mantiene por debajo de los niveles antes de la pandemia. Ello se ha materializado en una tendencia decreciente en el Valor Cuota del Fondo, así como en una disminución relevante en el retorno de distribuciones respecto a lo históricamente registrado y a lo proyectado inicialmente por el FIBRA Prime. Dicha afectación contempla el impacto de la pandemia COVID-19 sobre diversos sectores de la economía en donde operan parte de sus locatarios, a quienes el FIBRA tuvo que otorgar condonaciones, flexibilizaciones en los pagos y reducción en los precios de renta por metro cuadrado, de cara a recoger la realidad actual del sector inmobiliario peruano enfocado en rentas. Un contexto en el cual el portafolio de rentas todavía no se ha recuperado plenamente, y

debido a la volatilidad cambiaria que propició un reconocimiento de pérdidas por diferencia de cambio, conllevó a que, al 30 de setiembre de 2021, el ROAE y ROAA se ajusten frente al mismo periodo del ejercicio anterior. Por su parte, el retorno de distribuciones disminuyó a 2.53% al cierre del ejercicio 2020, desde 6.50% en el 2019 y, si bien se registra una recuperación a lo largo del presente ejercicio toda vez que se estima que el retorno al cierre de 2021 podría ubicarse en el rango comprendido entre 3.00% y 3.50%, todavía por debajo de los niveles obtenidos previos a la pandemia. Asimismo, se toma en consideración el nivel de endeudamiento registrado al 30 de setiembre de 2021, registrando una Palanca Contable (Pasivo/Patrimonio) de 0.38x y un ratio de deuda sobre activos de 26.78%. Adicionalmente, se toma en consideración que, de acuerdo con las últimas proyecciones del Fondo, la deuda podría aumentar durante el presente ejercicio, lo que elevaría el ratio de endeudamiento sobre activos a aproximadamente 28% y potencialmente podría aumentar hasta un nivel próximo al 35% para concretar el plan de inversiones de los siguientes meses. Cabe precisar que el modelo financiero revisado por Moody's Local al momento de otorgar la clasificación inicial no contempló la toma de deuda por parte de FIBRA Prime. En esa línea, la puesta de activos en garantía agrega riesgo a la estructura y a la rentabilidad esperada del Fondo, toda vez que se genera el riesgo de que pueda perder los activos generadores en caso no puedan hacer frente al pago del Servicio de Deuda. Suma a lo anterior el riesgo de refinanciamiento por parte del endeudamiento bancario vigente con el Banco BBVA Perú, toda vez que dependería de la realización de nuevas colocaciones a fin de pagar la totalidad del principal de dicha obligación, puesto que los flujos operativos generados por las rentas proyectadas del portafolio en los siguientes ejercicios podrían no ser suficientes para pagar la totalidad de la obligación en el 2023. Asimismo, debe precisarse que en el contrato de préstamo se ha establecido la amortización parcial de la deuda previo a su vencimiento; no obstante, a fin de acotar riesgos en los avances de pago del capital de la deuda, se han fijado tasas crecientes en caso no se amortice parcialmente el principal en los hitos de tiempo esperados previos al vencimiento de la obligación en el 2023. En este sentido, el no pago de las amortizaciones parciales previas al vencimiento del préstamo no constituye un evento de incumplimiento; no obstante, en última instancia, el incremento de la tasa de interés podría también tener un efecto desfavorable -aunque acotado- en el desempeño futuro del Valor Cuota debido a un potencial incremento en los costos financieros del endeudamiento. Al respecto, se tiene conocimiento que actualmente FIBRA Prime se encuentra trabajando en reestructurar sus pasivos con la finalidad de acotar este riesgo, lo cual será un tema de seguimiento en futuras evaluaciones. Ponderó igualmente el hecho que APSA registre, al 30 de setiembre de 2021, un patrimonio negativo. En línea con lo anterior, se tiene conocimiento que el tamaño del portafolio administrado por el FIBRA todavía no es suficiente para que APSA alcance el punto de equilibrio, por lo cual, hasta que ello ocurra, existe una alta dependencia por parte de la Empresa Administradora para seguir operando y cubriendo sus costos, en préstamos de capital de trabajo que recibe por parte del sistema financiero y de terceros, toda vez que, además, no se han materializado aportes de capital por parte de sus accionistas desde el ejercicio 2018.

En otro orden de ideas, la clasificación actual también pondera las potenciales modificaciones que podría tener el Acto Constitutivo de FIBRA PRIME, para mayor detalle de estas modificaciones referirse a la sección de Desarrollos Recientes.

Con relación al análisis financiero de APSA, al 30 de setiembre de 2021, los activos exhibieron un aumento de 11.90% con relación al cierre del ejercicio 2020, debido fundamentalmente a intereses no devengados en transacciones con terceros. Por su lado, los pasivos aumentaron en 47.96% en el periodo analizado, explicado por el incremento a S/9.7 millones, desde S/5.3 millones, de la deuda financiera. Por su parte, el patrimonio neto se mantuvo en niveles negativos y ascendió a -S/4.27 millones (-S/1.43 millones a diciembre de 2020) producto de la pérdida neta del ejercicio y las pérdidas acumuladas registradas por APSA. En línea con lo anterior, al 30 de setiembre de 2021, APSA registró una pérdida neta de S/2.8 millones. El resultado negativo se explica por el poco tiempo de operación de la Empresa Administradora, así como por el hecho que la coyuntura actual retrasó los planes de crecimiento de FIBRA Prime, toda vez que los ingresos de APSA dependen de la comisión por operación del FIBRA. De acuerdo con la información proporcionada por la Gerencia de APSA, esperan revertir los resultados negativos cuando FIBRA Prime alcance un tamaño de US\$120.0 millones en activos administrados.

Respecto del análisis financiero de FIBRA Prime, al 30 de setiembre de 2021, los activos presentaron un crecimiento de 0.31% respecto a diciembre de 2020, dicho saldo se mantiene relativamente estable dado que, al tercer trimestre de 2021, el FIBRA no había concretado nuevas inversiones inmobiliarias. Por su parte, el pasivo se incrementó en 14.42% frente al cierre del ejercicio anterior, lo cual está asociado al impacto contable del movimiento adverso del tipo de cambio que conllevó a registrar un mayor saldo de las obligaciones financieras (+14.13% frente a diciembre 2020). Por su parte, el patrimonio neto de FIBRA Prime disminuyó en 4.20%, principalmente por la pérdida neta registrada al corte analizado. Como consecuencia del ajuste del patrimonio y el mayor saldo de la deuda, el ratio de apalancamiento contable del FIBRA aumentó a 0.38x, desde 0.32x a diciembre de 2020. En cuanto a los resultados, al corte de análisis, FIBRA Prime registró una pérdida neta de S/3.76 millones, evolución que se explica por el efecto contable del tipo de cambio. Dicho efecto atenuó el aumento importante en los ingresos del FIBRA (+109.78% frente al mismo periodo del ejercicio anterior). La evolución en los ingresos por renta recoge los alquileres percibidos por las nuevas inversiones realizadas en el último trimestre de 2020 y el esfuerzo desplegado durante el presente ejercicio por estabilizar los activos afectados por la pandemia COVID-19. Dicho todo lo anterior, al 30 de setiembre de 2021, el Valor Patrimonial del Certificado de Participación de FIBRA Prime disminuyó a US\$7.43, desde US\$8.86 a diciembre de 2020.

Finalmente, Moody's Local continuará monitoreando la evolución del portafolio de inversiones del FIBRA, así como la ejecución de su estrategia de inversión, comunicando al mercado de manera oportuna sobre cualquier variación en el nivel de riesgo de los Certificados de Participación.

Factores críticos que podrían llevar a un aumento en la clasificación

- » Mejora sostenida en la generación de rentas de alquiler del FIBRA Prime, traducido en un mayor *Dividend Yield* para los inversionistas.
- » Incremento en el tamaño de las inversiones del FIBRA Prime, sustentado en un aumento en el número de activos con una adecuada diversificación por arrendatario.
- » La amortización de la deuda financiera y la liberación de los activos otorgados en garantía por parte del FIBRA Prime.

Factores críticos que podrían llevar a una disminución en la clasificación

- » El deterioro en las perspectivas del sector inmobiliario.
- » El aumento en la concentración por arrendatario y/o deterioro en su capacidad de pago.
- » Desviaciones significativas del modelo financiero, incluyendo, pero no limitándose, a la demora en la incorporación de nuevos activos o incremento en la tasa de vacancia estimada que afecte las rentas proyectadas.
- » Mayor endeudamiento financiero por parte del FIBRA Prime que incremente sustancialmente el riesgo de crédito del FIBRA, poniendo en riesgo los activos otorgados en garantía y/o el incumplimiento de resguardos financieros asociados a dichos financiamientos.
- » Rotación en el Comité Técnico de FIBRA Prime y/o en la plana gerencial de la Empresa Administradora que generen desviaciones en la estrategia de inversión de FIBRA Prime.

Limitantes encontradas durante el proceso de evaluación

- » Ninguna.

Indicadores Clave

Tabla 1

BBVA Sociedad Titulizadora S.A.

	Set-21 LTM	Dic-20	Dic-19	Dic-18	Dic-17
Activos (S/ Miles)	5,564	6,576	5,538	4,264	3,486
Utilidad Neta (S/ Miles)	995	1,325	922	552	574
Return on Average Equity (ROAE)	20.72%	26.70%	21.66%	14.24%	17.89%
Return on Average Assets (ROAA)	16.79%	21.88%	18.81%	15.69%	19.41%

Fuente: SMV / Elaboración: Moody's Local

Tabla 2

Administradora Prime S.A.*

	Set-21 LTM	Dic-20	Dic-19	Dic-18	Dic-17
Ingresos (S/ Miles)	3,932	3,317	3,258	1,560	n.a.
Return on Average Equity (ROAE)	n.a.	n.a.	-93.88%	-117.81%	n.a.
Return on Average Assets (ROAA)	-47.96%	-34.41%	-13.67%	-33.52%	n.a.
Liquidez Corriente (veces)	0.30x	0.99x	3.45x	1.81x	8.58x
Endeudamiento Patrimonial (veces)	n.a.	n.a.	13.21x	3.22x	0.13x

* Administradora Prime S.A. se constituyó el 3 de julio de 2017.

Fuente: Administradora Prime S.A. / Elaboración: Moody's Local

Tabla 3

FIBRA Prime

	Set-21 LTM	Dic-20	Dic-19	Dic-18	Dic-17
Activos Administrados (S/ Miles)	291,562	291,025	153,799	70,410	n.a.
Área Bruta Arrendable - ABL (m ²)	116,536	116,536	29,175	19,653	n.a.
Ratio de ocupación (sobre activos totales)	98%	96%	96%	100%	n.a.
Ingresos (S/ Miles)	13,562	7,232	9,877	-	n.a.
Valor de Certificados de Participación (US\$) ^{1/}	7.43	8.86	9.85	9.58	n.a.

* FIBRA PRIME se constituyó el 24 de agosto de 2018, por lo cual no existe información para los ejercicios 2016 y 2017.

^{1/} El valor de los Certificados de Participación se obtiene de dividir el patrimonio neto entre el número de Certificados de Participación emitidos.

Fuente: Administradora Prime S.A. / Elaboración: Moody's Local

Generalidades

Descripción de la Titulización

Por acuerdo de Directorio de fecha 8 de noviembre de 2018, Administradora Prime S.A., en calidad de Originador, aprobó la constitución del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N°861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME. La finalidad de FIBRA Prime es adquirir bienes inmuebles que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso. Asimismo, en el marco del mismo acuerdo, se aprobó que FIBRA Prime sea administrado por Administradora Prime S.A. Cabe agregar que, el 23 de agosto de 2018, Continental Sociedad Titulizadora S.A. (el Fiduciario) suscribió la escritura del Acto Constitutivo de FIBRA Prime, cuya primera modificación integral tuvo lugar el 23 de noviembre de 2018, mientras que la segunda se suscribió el 24 de febrero de 2020. Esta segunda modificación tuvo como base la Resolución SMV N° 005-2019-SMV/01, de fecha 2 de marzo de 2019, la cual modificó el Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos (aprobado mediante Resolución CONASEV N° 001-97-EF/94-10), incorporando diversas disposiciones aplicables a los Fideicomisos de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces. Para mayor detalle de la estructura y de la administración de los flujos, remitirse al Anexo II del presente informe.

Como parte del proceso de titulización, el Originador efectuó el Aporte Inicial de US\$1.0. Asimismo, el Fiduciario, a efectos de cumplir los fines del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades por instrucción del Comité Técnico, previa propuesta de la Empresa Administradora (APSA), según corresponda: (ii) realizar la emisión de Certificados de Participación; (ii) suscribir los contratos por aportes de bienes inmuebles; (iii) realizar las inversiones en bienes inmuebles y en otras inversiones temporales permitidas, de acuerdo con lo establecido en la Política de Inversiones; (iv) adquirir y mantener en su propiedad y/o dominio fiduciario los bienes inmuebles y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio Fideicometido; (v) distribuir y administrar las Cuentas del Fideicomiso; (vi) efectuar las distribuciones; y (vii) realizar cualquier otro tipo de actividad que el Comité Técnico le indique a propuesta de la Empresa Administradora. Para mayor detalle sobre la composición del portafolio de inversiones, límites de inversión, miembros del Comité Técnico y gastos del FIBRA, remitirse al Anexo III del presente informe.

FIBRA Prime cuenta con los siguientes Bienes Fideicometidos:

1. El aporte inicial.
2. Los activos inmobiliarios.
3. Las cuentas del Fideicomiso y todos los saldos acreditados en las mismas.
4. Las cuentas por cobrar y las rentas provenientes de los contratos de arrendamiento.
5. Los flujos provenientes de las indemnizaciones pagadas por la correspondiente compañía aseguradora en ejecución de las pólizas de seguro.
6. Las Cartas Fianza Clientes, los flujos provenientes de su eventual ejecución y los depósitos en garantía otorgados por los Clientes a favor del Fiduciario, en representación del Patrimonio Fideicometido, que se originen a partir de la entrada en vigencia del Acto Constitutivo.
7. Los derechos de cobro de los aportes de mantenimiento.
8. Las inversiones temporales permitidas y el producto de las mismas.
9. Los demás bienes y derechos que adquiera el Fiduciario en su condición de Fiduciario del FIBRA y que conformarán el Patrimonio Fideicometido de acuerdo con lo establecido en el Acto Constitutivo.
10. Todos los recursos líquidos, así como accesorios, frutos y rendimientos relacionados con los bienes descritos en los numerales anteriores.

Entidades Participantes

Fiduciario – BBVA Sociedad Titulizadora S.A.

BBVA Sociedad Titulizadora S.A., Subsidiaria de BBVA Perú, fue constituida en febrero de 1999. Actualmente, se dedica de manera exclusiva a ejercer la función de Fiduciario en procesos de titulización, así como a la adquisición de activos para constituir Patrimonios Fideicometidos en respaldo de la emisión de valores de contenido crediticio.

El Originador – Administradora Prime S.A.

El Originador es Administradora Prime S.A., empresa que a su vez actúa como Empresa Administradora. APSA, constituida el 3 de julio de 2017, se dedica a brindar todo tipo de asesorías y a prestar servicios de gestión y administración de activos, proyectos e inversiones de todo tipo y clase, incluyendo, pero no limitándose, a proyectos inmobiliarios y de infraestructura, tanto a personas jurídicas como a personas naturales. De acuerdo con el Acto Constitutivo, APSA asume las siguientes responsabilidades: i) asesoría en la adquisición de bienes inmuebles y realización de inversiones temporales permitidas; ii) asesoría en la disposición de bienes inmuebles; iii) administración y ejecución de proyectos de inversión; iv) asesoría en la obtención de financiamiento para la realización de inversiones en bienes inmuebles; v) servicio operativo de administración de activos; y, vi) servicio estratégico de administración de activos.

Para llevar a cabo las funciones mencionadas en el párrafo anterior, APSA tiene dentro de su plana gerencial a un Vicepresidente de Gestión de Activos, quien trabaja en conjunto con el Gerente General, Gerente de Finanzas y Compliance, y el Gerente Legal. Adicionalmente, APSA cuenta con un Directorio que brinda apoyo a la plana gerencial en temas vinculados a la gestión de activos inmobiliarios y gestión de riesgos de las inversiones. Cabe indicar que el Directorio no es un órgano del Fideicomiso, sino de APSA. En ese sentido, el Directorio no tiene injerencia alguna en el Patrimonio Fideicometido ni en las funciones del Comité Técnico.

Desarrollos Recientes

Con referencia a la Empresa Administradora, resulta relevante indicar que los Estados Financieros Auditados del ejercicio 2020 de APSA contienen un párrafo de énfasis por el déficit acumulado por S/3.2 millones que ha originado que el patrimonio de APSA sea negativo y, por consiguiente, menor a un tercio del capital suscrito y pagado, lo cual, de acuerdo con el inciso 4 del Artículo N°407 de la Ley General de Sociedades, hace que APSA se encuentre en situación irregular y en consecuencia en causal de disolución. Respecto al saldo del patrimonio, la Compañía se encuentra evaluando las medidas necesarias para revertir la situación mencionada. Según lo indicado por el Equipo Gestor, a medida que crezca el nivel de activos administrados, la Sociedad Administradora podría lograr progresivamente utilidad y revertir la actual situación patrimonial en la cual se encuentra. Al 30 de setiembre de 2021 se estima que la Sociedad Administradora registra una pérdida neta del ejercicio por S/2.8 millones, lo cual ha propiciado que el patrimonio sea negativo en S/4.3 millones.

En lo que respecta al FIBRA Prime, el 21 de enero de 2021, se comunicó la rectificación sobre la emisión de Certificados de Participación. Se comunicó que, en lugar de emitir 9,000 Certificados de Participación a favor de los miembros del Comité Técnico, debieron emitirse 6,972 Certificados. Asimismo, en lugar de emitir 43,500 Certificados de participación a favor de Administradora Prime S.A., debió emitirse 21,921 Certificados. Como consecuencia de lo anterior, correspondió rectificar los hechos de importancia antes indicados y por lo tanto retirarse de circulación 23,607 Certificados de Participación, lo que implicó que el capital del FIBRA PRIME se sitúe en US\$70.5 millones, representado en 7.1 millones de Certificados de Participación. Este cambio tuvo efecto desde el 22 de enero de 2021.

El 2 de marzo de 2021, el Comité Técnico de FIBRA Prime aprobó realizar la distribución del excedente de caja generado durante el ejercicio 2020, por US\$0.8 millones a favor de los Titulares de Certificados de Participación, equivalente a US\$0.11 por Certificado. Posteriormente, en Asamblea General No Presencial del 31 de marzo de 2021, se acordó: (i) aprobar los Estados Financieros auditados de FIBRA Prime; (ii) aprobar el informe anual 2020 del Comité Técnico; y, (iii) aprobar el presupuesto anual indicativo 2021.

El 22 de setiembre de 2021, el FIBRA anunció que tomaría un endeudamiento de US\$2.0 millones cuyo destino es realizar el pago del precio correspondiente a la adquisición del inmueble ubicado en Jirón Gonzales Prada N° 1035, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, e inscrito en la partida registral N° 41930128 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (en adelante, el "Inmueble Cloud Kitchen"). Dicha operación tendrá un plazo de hasta 35 meses y colocará activos en garantía. Inmediatamente de ejecutada la operación se realizará el arriendo del activo a Cocinas Ocultas Surquillo S.A.C.

El 27 de octubre de 2021, FIBRA anunció que el Comité Técnico aprobó lo siguiente: (i) registrar el importe de US\$379,023.25 como una cuenta por cobrar a los titulares de Certificados de Participación del FIBRA Prime generada por la entrega en exceso de la utilidad neta contable obtenida por el FIBRA Prime, conforme a los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2020, la cual será compensada contra la futura realización de inversiones, (ii) adicionar la suma de US\$114,097.50 como Excedente de Caja correspondiente al ejercicio 2020 al importe ya aprobado por el Comité Técnico y que fuera entregado a los titulares de los Certificados en virtud de los acuerdos del

Comité Técnico adoptados en las sesiones del 3 de junio de 2020 y 28 de octubre de 2020, en las cuales se aprobó realizar pagos a cuenta de Distribuciones (según se define en el Acto Constitutivo), (iii) reducir el capital del FIBRA Prime por un importe de S/3,728,917.22 por lo que el capital del FIBRA Prime se reduce de S/232,796,268.56 a 229'067,351.34. Teniendo en cuenta que el capital del FIBRA Prime está conformado por la cantidad de Certificados multiplicados por su valor nominal, y este se encuentra expresado en Dólares en el Acto Constitutivo, el capital del FIBRA Prime se reduce a US\$69,584,247.60, (iv) la reducción de capital se efectúa mediante la reducción del valor nominal de los Certificados de US\$9.88601448 a US\$9.75506272. De esta manera, la reducción del capital del FIBRA Prime no produce un cambio en el número de Certificados; no obstante, afecta a todos los titulares de Certificados a prorrata de su participación en el capital del FIBRA Prime, (v) se modifica el Numeral 6.16 de la Cláusula Sexta del Acto Constitutivo a fin de que refleje el nuevo Valor Nominal del Certificado de Participación, (vi) se instruye al fiduciario para que se puedan realizar las modificaciones respectivas. Cabe explicar que, según lo indicado por el equipo gestor del FIBRA, las reducciones son la contrapartida del mecanismo empleado para la devolución parcial del IGV no utilizado.

Por otro lado, FIBRA Prime podría buscar realizar potenciales modificaciones en su Acto Constitutivo, los cuales estarían potencialmente orientados a los siguientes puntos: (i) la posibilidad de ampliar la estrategia de inversión a rentas inmobiliarias residenciales, (ii) la posibilidad de contratar instrumentos derivados con fines de cobertura, (iii) prever expresamente el mecanismo de suscripción de contratos de opción por parte de la Empresa Administradora, (iv) modificar el límite de garantías de forma tal que la relación Deuda/Activos pueda acercarse al 35% (actualmente se estima que ese límite es 28%), y (v) realizar ciertas modificaciones en el mecanismo de pago de la Comisión por Operación Concretada. Es necesario precisar que dichos cambios dependerán de la aprobación del Comité y de las facultades que otorgue a la Titulizadora para convocar a Asamblea General de Titulares de Certificados a fin de que se pueda obtener la aprobación final en dicha instancia.

Como hecho relevante del periodo relacionado al entorno regulatorio y tributario, se debe mencionar que, a través de la Resolución N° 02398-11-2021 emitida el 2 de abril de 2021, el Tribunal Fiscal de Perú, órgano resolutorio del Ministerio de Economía y Finanzas, dispuso con carácter de observancia obligatoria que la participación del asociado en los contratos cuya modalidad es de asociación en participación califica como dividendo u otra forma de distribución de utilidades para efectos del Impuesto a la Renta (IR). En ese sentido, el tribunal concluyó que se encontrará gravado o no con este impuesto según quien sea el asociado, de la siguiente manera: (i) si el asociado es una persona jurídica domiciliada en el país, dicho ingreso no está gravado con el IR, (ii) si el asociado es una persona natural o un ente distinto a una persona jurídica domiciliada en el país, dicho ingreso está gravado con el IR de segunda categoría. Al respecto esta norma cambia el régimen tributario aplicable a los contratos de asociación en participación. De este modo, la distribución de la participación del asociado era un gasto deducible para el asociante y a la vez una renta gravada para el asociado, permitiéndose así que cada uno tribute sobre su propia renta neta. Con la publicación de la Resolución N° 02398-11-2021, se precisa que la participación del asociado califica como un dividendo, lo que implica que el impuesto se calcula y reconoce solo para el asociante. Ello implica, que no es gasto deducible la distribución de participaciones realizada por el asociante a favor del asociado. Es importante precisar que podría existir potencialmente una modificación en los aspectos indicados previamente en los siguientes meses, en la medida que el Congreso de la República legisle sobre este tema, y/o el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) realice una propuesta. Al respecto, el Gestor manifiesta que FIBRA PRIME no tiene exposición alguna a estos temas.

PATRIMONIO EN FIDEICOMISO - D.L. N° 861, TÍTULO XI - FIDEICOMISO DE TITULIZACIÓN PARA LA INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES - FIBRA - PRIME

Principales Partidas del Estado de Situación Financiera

(Miles de Soles)	Set-21	Dic-20	Set-20	Dic-19	Dic-18	Dic-17
TOTAL ACTIVO	303,003	302,056	197,805	161,380	77,891	n.a.
Efectivo y Equivalente de Efectivo	7,363	7,171	9,251	6,215	6,622	n.a.
Cuentas por Cobrar Comerciales	0	1,688	0	313	0	n.a.
Inversiones Inmobiliarias	291,562	291,025	186,250	153,799	70,410	n.a.
TOTAL PASIVO	83,823	73,261	38,178	769	5,132	n.a.
TOTAL PATRIMONIO	219,180	228,795	159,627	160,612	72,759	n.a.
Certificados de Participación	232,796	240,886	159,971	164,168	75,258	n.a.
Resultados Acumulados y del Ejercicio	(11,952)	(1,973)	(1,015)	1,279	(29)	n.a.

Principales Partidas del Estado de Resultados

(Miles de Soles)	Set-21	Dic-20	Set-20	Dic-19	Dic-18	Dic-17
Ingresos	12,096	7,232	5,766	9,877	0	n.a.
Gastos administrativos	(4,464)	(2,879)	(2,711)	(3,032)	(311)	n.a.
Diferencia en Cambio	(9,386)	(1,979)	(1,050)	(1,211)	312	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta	(3,760)	594	1,038	5,821	(29)	n.a.

ADMINISTRADORA PRIME S.A.

Principales Partidas del Estado de Situación Financiera

(Miles de Soles)	Set-21	Dic-20	Set-20	Dic-19	Dic-18	Dic-17
TOTAL ACTIVO	6,717	6,003	3,270	3,861	3,178	252
Efectivo y Equivalente de Efectivo	633	1,448	353	529	2,122	24
Cuentas por Cobrar a Relacionadas	0	220	0	174	2	168
Inversiones Financieras	2,353	2,060	867	867	0	0
Inversiones Inmobiliarias	657	657	877	877	803	0
TOTAL PASIVO	10,991	7,428	5,149	3,589	2,425	29
Obligaciones Financieras	9,663	5,260	4,473	3,026	1,653	0
TOTAL PATRIMONIO	(4,274)	(1,425)	(1,879)	272	753	223
Capital Social	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744	640
Resultados Acumulados y del Ejercicio	(6,018)	(3,170)	(3,623)	(1,473)	(992)	(417)

Principales Partidas del Estado de Resultados

(Miles de Soles)	Set-21	Dic-20	Set -20	Dic-19	Dic-18	Dic-17
Ingresos Operacionales	2,091	3,317	1,476	3,258	1,560	0
Gastos de Administración	(1,551)	(4,156)	(1,772)	(3,660)	(2,008)	(416)
Utilidad (Pérdida) Operativa	(2,849)	(1,696)	(2,151)	(497)	(586)	(417)
Utilidad (Pérdida) Neta	(2,849)	(1,697)	(2,151)	(481)	(575)	(417)

Anexo I

Historia de Clasificación^{1/}

Patrimonio en Fideicomiso - D.L. N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Bienes Raíces - FIBRA - PRIME

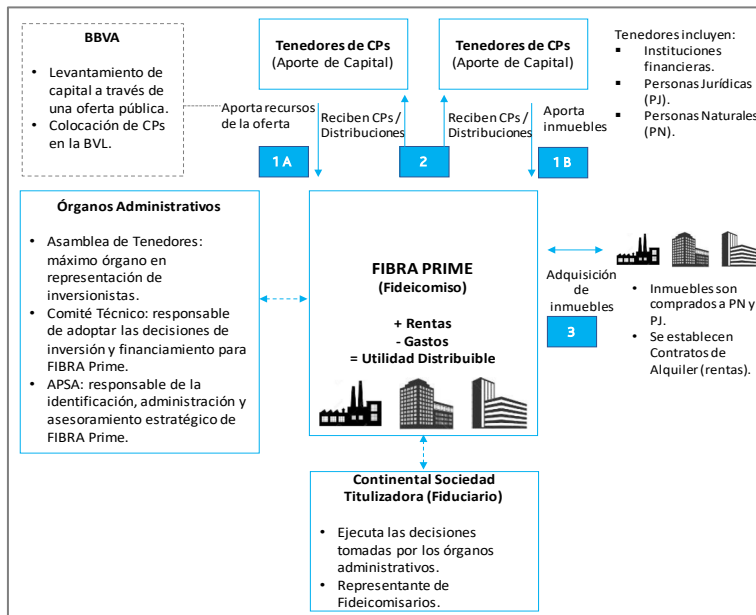
Instrumento	Clasificación Anterior (al 31.12.20 y 31.03.21) ^{2/}	Clasificación Actual (al 30.09.21)	Definición de la Categoría Actual
Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME			
Primera Colocación de la Primera Emisión (Hasta por US\$22.5 millones)	<i>(modificada)</i>		Cuotas del fondo cuyas inversiones presentan un desempeño aceptable y suficiente capacidad de pago. Aunque el activo puede presentar ciertos riesgos y/o la política de inversión presenta algunas desviaciones, estas podrían solucionarse en el corto plazo. El fondo es más sensible frente a variaciones en las condiciones económicas o de mercado que aquellos en categorías superiores.
Segunda Colocación de la Primera Emisión (Hasta por US\$26.64 millones)	BBB+fi.pe	BBB+fi.pe	
Cuarta Colocación de la Primera Emisión (Hasta por US\$35.0 millones)			

^{1/} El historial de las clasificaciones otorgadas en las últimas cinco evaluaciones se encuentra disponible en la página web de Moody's Local.

^{2/} Sesión de Comité del 31 de mayo de 2021.

Anexo II

Detalle de la Estructura de FIBRA Prime



Fuente: Prospecto Marco FIBRA PRIME / Elaboración: Moody's Local

Administración de Flujos

Con la finalidad de realizar una adecuada administración de los flujos del FIBRA, el Acto Constitutivo contempla las siguientes cuentas:

- » Cuenta Colocación
- » Cuenta Recaudadora
- » Cuenta Inversiones

- » Cuenta Aportes y Mantenimiento
- » Cuenta Garantía de Clientes
- » Cuenta Penalidades y Contingencias
- » Cuenta Detracciones
- » Cuenta Distribuciones
- » Cuenta Desembolsos
- » Cuenta Servicio de Deuda

Mecanismo de Asignación de Flujos

En un primer momento, en la fecha de emisión de los Certificados de Participación (para distintas colocaciones), los fondos obtenidos serán depositados en la Cuenta Colocación y se distribuirán de la siguiente manera:

- i. A pagar todos los gastos de la Emisión aprobados por el Comité Técnico;
- ii. Luego de atendido el punto anterior, el remanente se destinará a la Cuenta Inversiones, fondos con los cuales se adquirirán los activos inmobiliarios del FIBRA.
- iii. Si quedará un remanente en la Cuenta Inversiones, el mismo que será destinado a realizar inversiones temporales permitidas.

Una vez materializadas las primeras inversiones del FIBRA, se activó la Cuenta Recaudadora, en donde se depositan los flujos correspondientes a las Rentas, los flujos de los activos inmobiliarios que no hayan sido asignados a otras cuentas del Fideicomiso y los rendimientos de las Inversiones Temporales Permitidas. Los fondos mantenidos en la Cuenta Recaudadora se destinan a:

- i. Detracciones (Cuenta Detracciones) e Impuesto General a las Ventas.
- ii. Pagar costos y gastos ordinarios del FIBRA.
- iii. Fondar la Cuenta de Servicio de Deuda para cumplir con las obligaciones financieras del Fideicomiso conforme a los contratos de financiamiento.
- iv. Pagar gastos extraordinarios.
- v. Luego de atendidos todos los puntos anteriores, el remanente se destina a la Cuenta Distribuciones.

Se constituyó también una Cuenta de Aportes y Mantenimiento en la cual los clientes abonan los flujos correspondientes a los aportes de mantenimiento por servicios generales (luz, agua, gastos comunes, entre otros) establecidos en los Contratos de Arrendamiento. El Fiduciario aplica los fondos de esta cuenta a los pagos de servicios y el remanente permanece en esta cuenta. Asimismo, el Acto Constitutivo contempla la Cuenta Garantía de Clientes, en la que se depositan aquellos importes que se reciben por concepto de garantía en efectivo que los clientes deben pagar de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento. Los fondos de esta Cuenta pueden ser destinados a realizar inversiones temporales permitidas.

Por otra parte, se tiene la Cuenta Penalidades y Contingencias, en la cual se depositarán los flujos provenientes de ejecuciones de cartas fianzas, indemnizaciones por desalojo, así como fondos de penalidades varias pagadas por los clientes por resoluciones de contrato de arrendamiento. Los fondos depositados en esta Cuenta se destinarán al pago de costos, gastos indemnizaciones o penalidades asumidas por el FIBRA, generadas por los incumplimientos que dieron lugar a la ejecución de las garantías. En el caso de que existiera un remanente luego atender dichos gastos, el importe se transferirá a la Cuenta Distribuciones. Cabe indicar que, con los fondos depositados en la Cuenta Distribuciones se efectuarán los pagos a los titulares de los Certificados de Participación, conforme lo indique el Comité Técnico. Por otro lado, en caso el FIBRA decida contraer un financiamiento, los fondos obtenidos serán depositados en la Cuenta Desembolsos, los mismos que serán utilizados conforme lo decida el Comité Técnico.

Anexo III

Información Adicional del FIBRA Prime

Composición del Portafolio de Inversiones

Nombre del Activo	Tipo de activo	Ubicación	Tasa de ocupación a Set-21	Saldo a Set-21 (Miles S/)	Saldo a Dic-20 (Miles S/)	Participación a Set-21	Var. % Set-21/ Dic-20
Unión	Industrial	Cercado de Lima	100%	26,100	26,100	8.97%	0.00%
Radisson/Cinestar	Hotelero/Retail	Tacna	100%	49,820	49,820	17.12%	0.00%
El Virrey Galería /Oficinas	Retail/Oficinas	Cercado de Lima	98%/ 60%	64,130	64,130	22.04%	0.00%
Schreiber	Oficinas	San Isidro	100%	17,403	17,403	5.98%	0.00%
Conquistadores	Retail/Oficinas	San Isidro	100%/ 76%	19,429	19,429	6.68%	0.00%
Tiendas Mass	Retail	Lima	100%	10,427	10,427	3.58%	0.00%
Farmacias Peruanas	Industrial	Chorrillos	100%	76,645	76,645	26.34%	0.00%
Almacenes Santa Clara	Industrial	Villa El Salvador	100%	27,045	27,045	9.29%	0.00%
Total				290,998	290,998	100.00%	0.00%

Fuente: FIBRA Prime / Elaboración: Moody's Local

Límites de Inversión

Tipo de Inversión	Límite
Bienes Inmuebles	Mínimo el 70% de los Activos Totales del Fideicomiso.
Inversiones Temporales Permitidas	Máximo el 30% de los Activos Totales del Fideicomiso.

Fuente: Acto Constitutivo FIBRA Prime / Elaboración: *Moody's Local*

Miembros de Comité Técnico

Comité Técnico
Orlando Cerruti Banchero (Presidente)
Rafael Venegas Vidaurre
Miguel Aramburú Álvarez-Calderón

Fuente: Administradora Prime S.A. / Elaboración: *Moody's Local*

Gastos del FIBRA

Comisión Anual por Administración y Gestión de APSA

De acuerdo con lo establecido en el Contrato de Servicios (Anexo 1 del Acto Constitutivo), a APSA le corresponden las siguientes comisiones:

Tramos	Comisión Anual
Tramo 1: NAV del Patrimonio Fideicometido menor o igual a US\$250 millones.	15% del NOI.
Tramo 2: NAV del Patrimonio Fideicometido mayor a US\$250 millones y menor o igual a US\$500 millones.	12.5% del NOI correspondiente al Tramo 2.
Tramo 3: NAV del Patrimonio Fideicometido mayor a US\$500 millones.	10% del NOI correspondiente al Tramo 3.

NAV (Net Asset Value): es el valor de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio neto de deuda, el cual se determinará en base a la valorización anual que se lleve a cabo en diciembre de cada año.

NOI (Net Operating Income): son los ingresos por alquileres y otros ingresos operativos luego de deducir gastos y costos que se incurren directamente para operar el activo inmobiliario. En el NOI no se incluye la comisión anual de la Empresa Administradora.

Fuente: Acto Constitutivo FIBRA Prime / Elaboración: *Moody's Local*

Comisión de Administración del Fiduciario

Se liquidará por adelantado al inicio de cada año, de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- US\$30 mil + IGV anual (por año o fracción, facturable anualmente, reajutable por inflación) por administrar hasta 7 inmuebles.
- US\$50 mil + IGV anual (por año o fracción, facturable anualmente, reajutable por inflación) por administrar más de 7 inmuebles hasta 14 inmuebles.
- US\$80 mil + IGV anual (por año o fracción, facturable anualmente, reajutable por inflación) por administrar más de 14 inmuebles hasta 20 inmuebles.
- US\$100 mil + IGV anual (por año o fracción, facturable anualmente, reajutable por inflación) por administrar más de 20 inmuebles.

Del mismo modo, se ha fijado una Comisión de Ejecución de US\$8 mil + IGV en caso de ejecución, liquidación o extinción del FIBRA; así como una Comisión de Adenda de US\$2 mil + IGV aplicable para firmas de adendas distinta a la de la Titulizadora o requerimiento normativo.

Retribución de los miembros del Comité Técnico

Conforme al Anexo 2 del Acto Constitutivo, será de US\$4 mil por participación en cada sesión ordinaria y de US\$4 mil por cada participación extraordinaria. Cabe indicar que, el Fiduciario podrá establecer que dicha retribución fija pueda ser modificada o pagada mediante entrega de Certificados de Participación.

Otros Gastos del Fideicomiso

El total de gastos ordinarios no podrá exceder el 3% anual del valor del Patrimonio Neto del Fideicomiso. Gastos superiores a dicho límite, deberán ser aprobados por el Comité Técnico. Los principales gastos contemplados son: (i) honorarios profesionales, asesorías y consultorías necesarias para la evaluación y negociación de las Inversiones del FIBRA, (ii) gastos de asesoría legal, financiera (incluyendo banca de inversión), contable y técnica asociados a la evaluación y ejecución de las desinversiones y (iii) comisión por operación concretada por APSA, la cual fue abonada en efectivo al 100% en la Primera Colocación; sin embargo, para las colocaciones posteriores, la comisión de administración será calculada de la siguiente manera:

Tipo de Operación	Comisión
Operación de adquisición o aporte de Bienes Inmuebles por un valor menor a US\$10 millones.	3% del precio total acordado en el contrato correspondiente o el valor asignado el Bien Inmueble para efectos de su adquisición o aporte, pagada de la siguiente manera: i) transferencia bancaria por un monto equivalente al 1.5% del precio total; y ii) entrega de Certificados de Participación por un monto equivalente al 1.5% del precio total.
Operación de adquisición o aporte de Bienes Inmuebles por un monto mayor a US\$10 millones y menor a US\$20 millones.	2% del precio total acordado en el contrato correspondiente o el valor asignado el Bien Inmueble para efectos de su adquisición o aporte, pagada de la siguiente manera: i) transferencia bancaria por un monto equivalente al 1.0% del precio total; y ii) entrega de Certificados de Participación por un monto equivalente al 1.0% del precio total.
Operación de adquisición o aporte de Bienes Inmuebles por un monto mayor a US\$20 millones.	1% del precio total acordado en el contrato correspondiente o el valor asignado el Bien Inmueble para efectos de su adquisición o aporte, pagada de la siguiente manera: i) transferencia bancaria por un monto equivalente al 0.5% del precio total; y ii) entrega de Certificados de Participación por un monto equivalente al 0.5% del precio total.
Cuando se trate de una operación de disposición de Bienes Inmuebles.	3% del precio total acordado en el contrato correspondiente.
Cuando se trate de la ejecución de un Proyecto	5% del valor total del Proyecto, entendido este como el total del capital y deuda requerida para su desarrollo.

Fuente: Acto Constitutivo FIBRA Prime / Elaboración: Moody's Local

Con relación a los gastos extraordinarios, la cláusula 30.3 del Acto Constitutivo los define como aquellos gastos que no son gastos ordinarios ni gastos relacionados a las inversiones del FIBRA, y que resulten necesarios para salvaguardar los intereses del Patrimonio Fideicometido. Los gastos extraordinarios que excedan los US\$250 mil, serán aprobados por la Asamblea General o por el Comité Técnico, cuando este último cuente con la delegación respectiva de la Asamblea General.

Declaración de Importancia

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 (<https://www.moodylocal.com/country/pe/>) donde se pueden consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2018, 2019 y 2020; Estados Financieros No Auditados al 30 de setiembre de 2020 y 30 de setiembre de 2021 de Administradora Prime S.A.; Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2018, 2019 y 2020; Estados Financieros No Auditados al 30 de setiembre de 2020 y 30 de setiembre de 2021 del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME; así como el modelo financiero e información adicional proporcionados por Administradora Prime. Moody's Local comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad clasificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. Moody's Local no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Las actualizaciones del informe de clasificación se realizan según la regulación vigente. Adicionalmente, la opinión contenida en el informe resulta de la aplicación rigurosa de la Metodología de Clasificación de Fondos de Inversión vigente aprobada en sesión de Directorio de fecha 22/11/19.

© 2021 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR MOODY'S INVESTORS SERVICE, INC. Y SUS FILIALES ("MIS") CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S INCLUIR OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO DEL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS DE CALIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES DE MOODY'S. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO PERO NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y LAS OPINIONES DE MOODY'S INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE VALORES CONCRETOS. TAMPOCO CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA IRRESPONSABLE E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S O LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO PARÁMETRO, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN PARÁMETRO.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo.

MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación o en la elaboración de las publicaciones de Moody's.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera avisado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo pero no limitativo: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) pérdida o daño surgido en el caso de que el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo pero no limitativo, negligencia (excluido, no obstante, el fraude, la conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, filial al 100% de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación por unos honorarios que oscilan entre los \$1.000 dólares y aproximadamente a los 2.700.000 dólares. MCO y MIS mantienen asimismo políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones de MIS. La información relativa a ciertas relaciones que pudieran existir entre consejeros de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones de MIS y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moody.com, bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones del Accionariado - Gestión Corporativa - Política sobre Relaciones entre Consejeros y Accionistas"].

Únicamente aplicable a Australia: La publicación en Australia de este documento es conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de un compromiso de crédito del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento a disposición de clientes minoristas.

Únicamente aplicable a Japón: Moody's Japan K.K. ("MJKK") es una agencia de calificación crediticia, filial de Moody's Group Japan G.K., propiedad en su totalidad de Moody's Overseas Holdings Inc., subsidiaria en su totalidad de MCO. Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") es una agencia subsidiaria de calificación crediticia propiedad en su totalidad de MJKK. MSFJ no es una Organización de Calificación Estadística Reconocida Nacionalmente (en inglés, "NRSRO"). Por tanto, las calificaciones crediticias asignadas por MSFJ son no-NRSRO. Las calificaciones crediticias son asignadas por una entidad que no es una NRSRO y, consecuentemente, la obligación calificada no será apta para ciertos tipos de tratamiento en virtud de las leyes de EE.UU. MJKK y MSFJ son agencias de calificación crediticia registradas con la Agencia de Servicios Financieros de Japón y sus números de registro son los números 2 y 3 del Comisionado FSA (Calificaciones), respectivamente.

Mediante el presente instrumento, MJKK o MSFJ (según corresponda) comunica que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, pagarés y títulos) y acciones preferentes calificados por MJKK o MSFJ (según sea el caso) han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a MJKK o MSFJ (según corresponda) por sus servicios de opinión y calificación por unos honorarios que oscilan entre los JPY125.000 y los JPY250.000.000, aproximadamente.

Asimismo, MJKK y MSFJ disponen de políticas y procedimientos para garantizar los requisitos regulatorios japoneses.

En la preparación de este material, Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A. ha cumplido con sus obligaciones bajo la Ley del Mercado de Valores de Perú, Texto Unificado aprobado mediante Decreto Supremo No. 093-2002-EF, el Reglamento para Agencias de Calificación de Riesgos, aprobado por Resolución SMV No. 032-2015-SMV / 01, y cualquier otra regulación aplicable emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Perú, cuyas disposiciones prevalecerían sobre cualquier disposición incluida en este documento en caso de incompatibilidad entre las mismas.

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 www.moodylocal.com, donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes".