

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°28/2022: 27 de julio de 2022

Analista: Jennifer Cárdenas E.
jcardenas@class.pe

Class & Asociados S.A. Clasificadora de Riesgo retira la clasificación de riesgo asignada al Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA PRIME, emitido por BBVA Sociedad Titulizadora S.A. (“BBVA ST”), como parte del proceso de integración con Moody’s Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., previamente anunciado en abril de 2022.

Las últimas categorías de riesgo a los certificados de participación FIBRA PRIME fueron las siguientes:

Clasificaciones vigentes hasta el 27 de julio de 2022

Información financiera al:

Anterior^{1/}
30.06.2021

Última^{2/}
31.12.2021

Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME
Perspectivas

**Af -
Estables**

**Af -
Estables**

1/ Sesión de Comité del 17.11.2021. 2/ Sesión de Comité del 30.05.2022

Administradora Prime S.A. (“APSA”), en calidad de Originador, constituyó el Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces PRIME (“FIBRA PRIME”), que respalda la emisión de Certificados de Participación de Titulización, colocados mediante oferta pública primaria, para que con los recursos captados se adquiera bienes inmuebles destinados a arrendamiento u a otra forma onerosa de cesión en uso.

FIBRA PRIME se constituyó como la primera operación de este tipo en desarrollar en el mercado, como un vehículo de inversión en el marco del Decreto Legislativo N° 1312.

Administradora Prime (“APSA”), es una empresa constituida en julio del 2017, con el propósito específico de administrar el FIBRA PRIME, contando con la experiencia y la capacidad de sus accionistas y de sus gestores en la gestión de bienes inmuebles generadores de rentas.

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 31 de diciembre del 2021, el valor total de los bienes inmuebles que componen el portafolio de FIBRA PRIME es de US\$ 86.3 millones, conformados por inmuebles en los sectores comercial – hotelero, comercial – retail, industrial – logístico y de oficinas.

La categoría de clasificación de riesgo asignada tomó en cuenta factores positivos tales como:

- La capacidad de los ejecutivos de APSA respecto a: inversiones, administración de activos, manejo en derecho financiero y en regulación.

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 de 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.

- La política de inversiones desarrollada por el Fideicomiso, con límites y con procedimientos de control, luego de la aprobación correspondiente por parte del Comité Técnico.
- La capacidad del Comité Técnico, con “*expertise*” en: asesoría financiera, promoción de inversiones, administración de activos financieros, manejo en derecho financiero y en regulación.
- La estructura establecida para el desarrollo del proceso de Titulización del Fideicomiso de Inversión.

La categoría de clasificación de riesgo asignada también tomó en cuenta factores adversos, como:

- El riesgo existente en el sector inmobiliario y su relación permanente con la situación económica nacional.
- 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 componentes del portafolio, por la no renovación de contratos de alquiler vigentes.
- Los efectos adversos generados por el menor dinamismo actual de la economía nacional.
- La ampliación en los plazos de cobranza de alquiler por paralización de actividades en algunos locatarios.

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 31 de diciembre del 2021, FIBRA PRIME cuenta con un con un Área Bruta Arrendable (“ABL”) total de 123,251 m², con 19 activos, un nivel de ocupación de 97% y con 158 arrendatarios.

A diciembre del 2021, se realizaron tres colocaciones mediante oferta pública: (i) la Primera Colocación se realizó 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; (ii) la Segunda Colocación se realizó 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; y (iii) la Cuarta Colocación se realizó en diciembre del 2020 por US\$ 19.84 millones representados por la emisión de 2,070,851 certificados de participación a un valor nominal de US\$ 9.89 cada uno.

Debido al 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 representado por la emisión de 98,983 certificados de participación.

Ante 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.

Desde su lanzamiento en diciembre del 2018 hasta el cierre del ejercicio 2021, FIBRA Prime ha obtenido un total de US\$ 72.87 millones del mercado de capitales (correspondiente a montos adjudicados en cada Colocación), lo cual incluye la adquisición de un bien inmueble por medio de aporte al patrimonio fideicometido (emisión de Certificados por alrededor US\$ 2.87 millones), además de la obtención de financiamientos por US\$ 30.30 millones

En Asamblea General de Titulares de Certificados del FIBRA Prime del 29 de abril del 2022, se aprobó la Quinta Adenda al Acto Constitutivo, la misma que incluía diversos aspectos vinculados a la operatividad y política de inversiones en la gestión del FIBRA Prime, las cuales tienen por finalidad permitir a FIBRA Primer realizar inversiones en rentas residenciales, implementar medidas de gestión de riesgos, modificar el pago a la Empresa Administradora (APSA) de la Comisión por Operación Concretada, entre otros.

En el ejercicio 2021, la utilidad neta fue de S/ 12.14 millones, siendo superior a lo registrado en el ejercicio 2020 (S/ 594 mil), explicado principalmente por la recuperación de los ingresos y los nuevos activos adquiridos en el ejercicio 2021.

En la última revisión, la perspectiva de la categoría de clasificación de riesgo asignada al Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME fue estable, en base a: (i) la diversificación del portafolio de inversiones; (ii) la recuperación y el aumento por comercialización intensiva de ocupabilidad de oficinas que viene generando rentas de alquiler adicionales; (iii) estabilidad de los alquileres en base a contratos de arrendamiento a mediano plazo; (iv) negociaciones en las condiciones de los arrendamientos que permitieron reprogramación y la condonación de alrededor de 20% y 30%, en contratos de arrendamiento.

La estrategia de FIBRA PRIME considera efectuar adquisición 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 adquisición, buscando estabilidad en el nivel de ocupabilidad, para proyectar 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.

DETALLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS CLASIFICADOS

1. Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIMER

Comprende la emisión de Certificados de Participación inscritos en el RPMV y registrados en la BVL, hasta por un máximo en circulación por US\$ 500'000,000. Podrán ser emitidos en oferta pública primaria.

	Monto Colocado	Fecha de Colocación	Tipo de Oferta
Primera Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME	US\$ 22.51 millones	19/12/2018	Pública
Segunda Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME	US\$ 26.64 millones	26/06/2019	Pública
Tercera Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME	US\$ 1.01 millones	22/04/2020	Suscripción Preferente
Cuarta Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME	US\$ 19.84 millones	03/12/2020	Pública

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 otorgadas.