

INFORME DE
CLASIFICACIÓN

Sesión de Comité:
31 de mayo de 2022

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 / Rating Manager
Leyla.Krmelj@moodys.com

Jaime Tarazona
VP – Senior Analyst / Manager
jaimetarazona@moodys.com

Fernando Caceres
Analyst
Fernando.Caceres@moodys.com

César Cáceres
Associate Analyst
Cesar.Caceres-non-empl@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 propia estructura de la operación, toda vez que el Emisor de los Certificados es un Fideicomiso de Titulización autónomo, cuyo Fiduciario es BBVA Sociedad de Titulizadora S.A., entidad subsidiaria de Banco BBVA Perú y que cuenta con una amplia experiencia como fiduciario en procesos de titulización. Asimismo, la presente evaluación considera el hecho que los flujos de los inquilinos son canalizados hacia el Patrimonio Fideicometido, cuya operatividad y aplicación están establecidos en el Acto Constitutivo, considerando también que las operaciones del FIBRA Prime se rigen por una Política de Inversiones. Suma a lo anterior, que los fondos obtenidos a través de la Primera, Segunda y Cuarta colocación de Certificados de Participación fueran invertidos en activos productivos que ya generan rentas, mitigando de esta manera el riesgo de desarrollo de proyectos. Por su parte, el análisis también pondera favorablemente la experiencia del equipo gestor de APSA en el segmento inmobiliario, al igual que la experiencia del Comité Técnico. El análisis también considera el crecimiento histórico del portafolio de inversiones del FIBRA Prime y su mayor diversificación, identificándose que en los últimos dos ejercicios ha incrementado de forma relevante su participación en sectores más resilientes como el logístico/industrial. En línea con lo anterior, al cierre del primer trimestre de 2022 los inmuebles orientados al sector logístico/industrial representan el 48.0% de los activos y el 83.7% del área bruta arrendable (ABL), lo cual dista del 13.1% que se tenía a febrero de 2020 (periodo pre-pandemia). No menos importante resulta el hecho de que la ocupación del total del ABL llega al 99.07% al cierre de marzo de 2022, lo cual refleja la gestión comercial realizada para alquilar las oficinas y locales comerciales que se desocuparon durante el periodo de la pandemia, y que de acuerdo con el Presupuesto Anual para la Gestión 2022, se espera generar el 88% de la renta anual original (nivel pre – pandemia). En otro orden de ideas, se considera también favorable la reestructuración realizada a la deuda bancaria de FIBRA Prime, toda vez que la Asamblea General de Tenedores de Certificados de Participación aprobó que dicha deuda se consolide en una sola estructura bajo la modalidad "Club Deal" con Scotiabank S.A.A. y Banco BBVA Perú, lo cual brinda mayor holgura en las métricas de liquidez del Fondo al ampliar el plazo de vencimiento de la deuda, y alinea las condiciones de garantías entre los bancos prestamistas.

Sin perjuicio de lo mencionado anteriormente, 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 previos a la pandemia. Ello se ha materializado en una tendencia decreciente en el Valor Cuota del Fondo durante la gestión 2021 (no obstante su crecimiento en el cuarto trimestre de 2021 y al cierre del primer trimestre de 2022),

¹ En el primer trimestre de 2020 se anunció una Tercera Colocación, cuya oferta pública se suspendió en abril de 2020.

así como en una disminución en el retorno de distribuciones respecto a lo históricamente registrado y a lo proyectado inicialmente por el FIBRA Prime. En línea con lo anterior, el retorno de distribuciones del año 2021 alcanzó 3.25% (considerando el caso particular de un inversionista que mantuvo todo el año anterior una tenencia adquirida en la última colocación de diciembre de 2020), mejorando respecto al 2.49% obtenido en el 2020, pero que todavía es inferior al 6.51% registrado en el 2019. Cabe mencionar que, la afectación en las distribuciones 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 durante parte de 2020 y 2021, de cara a recoger la realidad del sector inmobiliario peruano enfocado en rentas. En otro orden de ideas, se identifica que el nivel de endeudamiento del Fondo ha ido incrementándose, registrando una Palanca Contable (Pasivo/Patrimonio) de 0.42x y un ratio de deuda sobre activos de 28.76% al primer trimestre de 2022. En las últimas evaluaciones, FIBRA PRIME ha mantenido un lineamiento interno de deuda sobre activos inferior a 28% (originado por un *loan to value* de 70% por parte de los bancos); no obstante, cabe señalar que ello no constituye ningún evento de incumplimiento toda vez que el límite máximo según el Acto Constitutivo es de 40%. Adicionalmente, cabe precisar que la tendencia creciente de endeudamiento se ha originado por un contexto que no fue favorable hacia la realización de nuevas colocaciones, motivo por el cual el crecimiento de FIBRA PRIME se sustentó en deuda, y más recientemente a través de una estructura híbrida de deuda y aportes. FIBRA PRIME, estima elevar su endeudamiento sobre activos a un nivel cercano a 35% en el futuro. En línea con lo indicado, el 14 de enero de 2022 la Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación aprobó el refinanciamiento de la deuda de FIBRA Prime contraída a la fecha y el potencial excedente sobre el límite de otorgamiento de garantías lo cual incluía el financiamiento para la adquisición del inmueble logístico Alese, con lo cual se excedería el límite para el otorgamiento de garantías indicado en el Acto Constitutivo en un 5.9%. 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. FIBRA PRIME, no anticipa que este riesgo pueda materializarse toda vez que viene trabajando en ampliar su acceso a los mercados financieros, además de mantener niveles de cobertura de servicio de deuda suficientes. En línea esto último, debe señalarse que FIBRA PRIME mantiene un nivel de cobertura del servicio de la deuda (medido como el flujo operativo anualizado, entre el servicio de la deuda anualizado) superior al mínimo de 1.5x. Además, limita a la clasificación vigente el hecho que APSA registre, al 31 de diciembre de 2021 y 30 de abril de 2022, un patrimonio negativo. Respecto a 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 con 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. Cabe mencionar que, de acuerdo con lo manifestado por la Gerencia de Fibra Prime, se espera en los siguientes meses se consolide un aporte de capital a APSA por parte de uno de sus accionistas, lo cual podría revertir parcialmente la situación patrimonial actual.

En otro orden de ideas, la clasificación actual también pondera las modificaciones el Acto Constitutivo de FIBRA PRIME mismas que ya fueron aprobadas por el Comité Técnico y por la Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación respectivamente y en los próximos meses podrán ser aplicadas, previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). Para mayor detalle de estas modificaciones referirse a la sección de Desarrollos Recientes.

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, para lo cual será fundamental la culminación de las medidas de reactivación económica del país.
- » 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

- » Se no contó con Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2021 ni con Estados Financieros intermedios a marzo 2022 de Administradora Prime S.A.

Indicadores Clave

Tabla 1

BBVA Sociedad Titulizadora S.A.

	Mar-22 LTM	Dic-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
Activos (S/ Miles)	6,052	6,189	6,576	5,538	4,264
Utilidad Neta (S/ Miles)	861	1,105	1,325	922	552
Return on Average Equity (ROAE)	20.15%	21.39%	26.70%	21.66%	14.24%
Return on Average Assets (ROAA)	13.83%	17.32%	21.88%	18.81%	15.69%

Fuente: SMV / Elaboración: Moody's Local

Tabla 2

Administradora Prime S.A.

	Abr-22	Dic-21*	Dic-20	Dic-19	Dic-18
Ingresos (S/ Miles)	1,621	5,042	3,317	3,258	1,560
Return on Average Equity (ROAE)	n.a.	n.a.	n.a.	-93.88%	-117.81%
Return on Average Assets (ROAA)	-2.45%	-29.44%	-34.41%	-13.67%	-33.52%
Liquidez Corriente (veces)	0.31x	0.64x	0.99x	3.45x	1.81x
Endeudamiento Patrimonial (veces)	n.a.	n.a.	n.a.	13.21x	3.22x

* Estados Financieros No Auditados al 31 de diciembre de 2021

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

Tabla 3

FIBRA Prime

	Mar-22 LTM	Dic-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
Activos Administrados (S/ Miles)	394,777	345,632	291,025	153,799	70,410
Área Bruta Arrendable - ABL (m ²)	173,188	123,251	116,536	29,175	19,653
Ratio de ocupación (sobre activos totales)	99%	97%	96%	96%	100.0%
Ingresos (S/ Miles)	20,015	17,352	7,232	9,877	-
Valor de Certificados de Participación (US\$) ^{1/}	9.07	7.79	8.86	9.85	9.58

* 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. Por su parte la tercera y cuarta modificaciones al Acto Constitutivo de fecha 2 de setiembre de 2020 y 15 de noviembre de 2021 respectivamente tuvieron como objetivo la modificación del valor nominal de los certificados de participación del FIBRA Prime. Adicionalmente, el 29 de abril de 2022 se formalizaron las modificaciones al Acto Constitutivo aprobadas por la Asamblea General relacionadas entre otras a: (i) Definición de Bienes Inmuebles. (ii) La facultad de creación de Certificados de Participación por parte del fiduciario, (iii) Valorización de Aportes de Bienes Inmuebles (iv) Facultades del Comité Técnico, (v) Inversiones del Patrimonio Fideicometido (vi) Límites de diversificación (vii) Constitución de Garantías (viii) Distribuciones en Efectivo, (ix) Constitución del Comité de Riesgos y Control Interno. 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, realiza, entre otras, las siguientes actividades por instrucción del Comité Técnico, previa propuesta de la Empresa Administradora (APSA), según corresponda: (i) 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 manifiesta que se encuentra evaluando las medidas necesarias para revertir la situación mencionada, y que se formalizaría en el corto plazo en Registros Públicos, un aporte por parte de uno de sus accionistas. 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. En base a los Estados Financieros No Auditados Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad Administradora registra una pérdida neta del ejercicio por S/1.8 millones, lo cual ha propiciado que el patrimonio sea negativo en S/3.7 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.

El 6 de diciembre de 2021, el Comité Técnico aprobó: (i) el aporte a FIBRA PRIME del 75% de derechos y acciones sobre unidades inmobiliarias que conforman el Inmueble Regal por S/11,783,590.67, emitiéndose 365,278 certificados de participación a favor de los titulares (US\$7.93 cada uno a TC S/4.068 por US\$). (ii) la ejecución de la inversión y adquisición de 48 unidades inmobiliarias del Inmueble Regal. (iii) una operación de financiamiento con Scotiabank por US\$1.7 millones en moneda Dólares por 36 meses con garantías de Hipotecas de primer rango sobre los inmuebles denominados Oficinas El Virrey y Tiendas Mass.

El 31 de diciembre de 2021, el Comité Técnico de FIBRA Prime anunció: (i) la aprobación de una operación de refinanciamiento de deuda. (ii) la aprobación de la solicitud a BBVA Sociedad Titulizadora S.A. para que convoque a la Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación del FIBRA Prime a fin de tratar los siguientes puntos de agenda: aprobación de una operación de refinanciamiento de deuda del FIBRA Prime que excede el límite para el otorgamiento de garantías indicado en la Cláusula Vigésimo Sexta del Título VI del Acto Constitutivo.

El 14 de enero de 2022, el Comité Técnico de FIBRA Prime anunció la aprobación de una operación de refinanciamiento entre el Scotiabank Peru S.A.A y Banco BBVA Perú, aprobada mediante Asamblea General Extraordinaria de titulares de certificados de participación la solicitud de operación de refinanciamiento de la deuda para la compraventa de un inmueble y de otras deudas incurridas con Scotiabank y BBVA. Lo cual implicaría la constitución de garantías adicionales sobre bienes inmuebles del FIBRA Prime y/o el incremento del monto del gravamen de las garantías hipotecarias vigentes, generándose un exceso de hasta 6% sobre el límite para el otorgamiento de garantías

El mismo 14 de enero de 2022, el Comité Técnico de FIBRA PRIME adoptó los siguientes acuerdos: (i) aprobar la creación y emisión de 365,278 certificados de participación, asignados a la transferentes del 75% de los derechos y acciones de unidades inmobiliarias del inmueble Regal, (ii) aprobar y aceptar el aporte a FIBRA PRIME de 48.64% de derechos y acciones sobre el inmueble "Sección N°2-1-2 de los Lotes 6,7,8,9 y parte del Lotes 11 Grupo G, Punta Hermosa (Autopista Panamericana Sur) - Inmueble Alese" por parte de Alesa SAC. Como consecuencia: crear y emitir 755,769 certificados de participación a favor de Alese (US\$7.80 cada uno), (iii) Aprobar la ejecución de la inversión y adquisición vía compraventa del 51.36% restante del Inmueble Alese por US\$6,225,000, (iv) Aprobar la Participación de FIBRA PRIME en un financiamiento con Scotiabank cumpliendo los límites de la política de inversiones por US\$7.0 millones en dólares por 180 días por TEA de 4.60% con garantías hipotecarias de primer rango sobre inmuebles denominados Oficinas El Virrey, Tiendas Mass y Almacenes Santa Clara.

El 21 de enero de 2022, el Comité Técnico de FIBRA Prime acordó fijar la fecha de cambio del valor nominal de los certificados de participación del FIBRA Prime producto de la reducción de capital aprobada por el Comité Técnico el 27 de octubre de 2021, de USD 9.88601448 a USD 9.75506272, para el día 31 de enero de 2022.

El 1 de febrero de 2022, el Comité Técnico aprobó la creación y emisión de un total de 755,769 certificados de participación, valorizados en US\$ 7.80 cada uno, los cuales serán asignados a Alese S.A.C.

El 4 de febrero de 2022, FIBRA Prime anunció la emisión de Certificados de Participación para pagos de Comisiones por Operación Concretada de la Empresa Administradora. Habiéndose firmado el 1 de diciembre de 2021, el 14 de enero de 2022 y el 1 de febrero de 2022 las escrituras públicas de los contratos de transferencia de los inmuebles ubicados en (i) Inmueble Cloud Kitchen, (ii) Inmueble Regal y (iii) Inmueble Alese, respectivamente, corresponde efectuar el pago de la Comisión por Operación Concretada a favor de Administradora Prime S.A. De igual manera, correspondió efectuar el pago en certificados de participación a los miembros del Comité Técnico del FIBRA Prime por las tres sesiones celebradas en los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2021.

El 1 de marzo de 2022, el Comité Técnico en sesión extraordinaria aprobó solicitar a BBVA Sociedad Titulizadora S.A. que convoque a la Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime a fin de aprobar la modificación al Acto Constitutivo e Instruir al Fiduciario a solicitar las dispensas a Scotiabank Perú S.A.A. y a Banco BBVA Perú respecto de los contratos de financiamiento de FIBRA PRIME. Al respecto, dicho proyecto de Adenda fue aprobado por la mencionada Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación en sesión llevada a cabo el 29 de abril de 2022.

El 3 de marzo de 2022, el Comité Técnico aprobó la participación de FIBRA Prime en calidad de prestatario en una operación de financiamiento bajo la modalidad de "Club Deal" con Scotiabank y BBVA por hasta US\$39.3 millones (con participación de Scotia hasta US\$19.65 millones y BBVA hasta US\$19.65 millones) en Dólares por 3 años con una tasa de interés compensatorio de 4.60% y

amortización al vencimiento, cuyo destino será realizar el repago de la deuda financiera existente, adquisición de locales de oficinas, comerciales, industriales o logísticos a satisfacción de prestamistas y gastos de transacción.

El 10 de marzo de 2022, el Comité Técnico acordó aprobar: la constitución de una hipoteca sobre los inmuebles de propiedad del FIBRA Prime: inmueble "Unión", inmueble "Local Pharma" (o Farmacias Peruanas), inmueble "Almacenes Santa Clara", inmueble "Oficinas El Virrey" e inmuebles "Tiendas Mass" de acuerdo con los términos establecidos en el contrato de hipoteca a ser celebrado entre el FIBRA Prime y Scotiabank en calidad de Agente de Garantías, quien actuaría en beneficio exclusivo de BBVA y Scotiabank en calidad de prestamistas; en respaldo del cumplimiento de las obligaciones asumidas en el marco del financiamiento bajo la modalidad "Club Deal" celebrado el 4 de marzo de 2022.

El 18 de marzo de 2022, el Comité Técnico aprobó realizar un pago a cuenta de las distribuciones correspondiente al cuarto trimestre de 2021 por un monto de US\$635,487.60 a favor de los titulares de certificados de participación a entregar el 20 de abril de 2022, además de aprobar la distribución del excedente de caja acumulado al cierre de 2021 por US\$270,000.

El 29 de abril de 2022, la Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime decidió aprobar la modificación de la Primera Modificación Integral al Acto Constitutivo de FIBRA Prime y Contrato Marco de Emisión del 6 de diciembre de 2018, las cuales se enmarcan en los siguientes aspectos: (i) Definición de Bienes Inmuebles. (ii) La facultad de creación de Certificados de Participación por parte del fiduciario, (iii) Valorización de Aportes de Bienes Inmuebles (iv) Facultades del Comité Técnico, (v) Inversiones del Patrimonio Fideicometido (vi) Límites de diversificación (vii) Constitución de Garantías (viii) Distribuciones en Efectivo, (ix) Constitución del Comité de Riesgos y Control Interno.

Análisis Financiero de APSA

El presente análisis se ha realizado tomando como referencia los Estados Financieros No Auditados al 31 de diciembre de 2021 y 30 de abril de 2022 de Administradora Prime.

Activos y Liquidez

INCREMENTO DE LOS ACTIVOS RELACIONADO CON MAYORES CUENTAS POR COBRAR Y ANTICIPOS

Al 31 de diciembre de 2021, los activos de APSA crecieron en un 3.00% llegando a S/6.2 millones desde S/6.0 millones al cierre de 2020, este incremento es explicado principalmente por el crecimiento de otras cuentas por cobrar, mismas que se componen por préstamos a accionistas de APSA por S/347 mil y depósitos en garantía relacionados a FIBRA Prime por S/101 mil, en la misma línea durante 2021 se vio un incremento en la cuenta de otros activos relacionada el saldo a favor de tributos y anticipos a proveedores entre otros que suman S/460 mil. Dichos incrementos fueron contrarrestados por la disminución de efectivo, asociados a los conceptos previamente descritos. Cabe mencionar también que, las inversiones financieras de APSA continuaron creciendo hasta S/2.2 millones relacionadas a la mayor tenencia de Certificados de Participación recibidos de FIBRA Prime como contraprestación a la comisión concretada por las adquisiciones de inmuebles durante 2021. Al 30 de abril de 2022, el Activo de la Administradora decreció a S/5.4 millones desde S/6.2 millones, esto se debe principalmente a un menor saldo de cuentas por cobrar comerciales, lo cual se vio parcialmente compensado por el incremento del saldo de otras cuentas por cobrar cuyo componente de préstamos a accionistas se incrementó a S/481 mil.

Fondeo

LA ADMINISTRADORA SE FONDEA PRINCIPALMENTE CON DEUDA FINANCIERA, MIENTRAS QUE EL PATRIMONIO RESULTÓ NEGATIVO PRODUCTO DE LAS MAYORES PÉRDIDAS ACUMULADAS

Durante 2021 los pasivos de la Administradora mostraron un importante crecimiento interanual del 26.57%, llegando hasta S/9.4 millones desde S/7.4 millones al cierre de 2020, esto debido al mayor nivel de deuda financiera, que al cierre de 2021 suma S/8.0 millones (S/5.3 millones a diciembre 2020), la cual está asociada a dos préstamos obtenidos bajo el Programa Reactiva Perú, un préstamo obtenido de Cooperativa Abaco y préstamos recibidos por parte de personas naturales. Cabe mencionar que la deuda financiera de APSA fue creciendo desde 2018, dada la necesidad capital de trabajo de la Administradora, toda vez que a la fecha los ingresos que genera, aún no logran cubrir los gastos operativos. Respecto al patrimonio, el efecto de las pérdidas del ejercicio sumadas a las pérdidas acumuladas de periodos anteriores, conlleva que el patrimonio se ubique en terreno negativo por S/3.2 millones a diciembre 2021 (S/1.4 millones al 31 de diciembre de 2020). 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, así también la Gerencia de APSA expresó que se encuentran en vías de recibir un aporte de capital por parte de unos de sus accionistas, lo cual permitiría revertir en el corto plazo la situación actual del patrimonio de la Administradora. Al 30 de abril de 2022, el pasivo total se redujo ligeramente producto de un menor saldo de deuda financiera la cual llegó a S/7.9 millones.

Generación y Rentabilidad

LA ADMINISTRADORA CONTINÚA REGISTRANDO PÉRDIDA NETA, IMPACTADA POR GASTOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021, la Administradora registró una pérdida de S/1.8 millones, mayor en 5.69% respecto a la registrada en la gestión 2020. Este resultado se debe a que el tamaño del FIBRA Prime (el cual es único generador de ingresos de APSA) no le permite generar suficientes comisiones para cubrir sus gastos operativos. Así también, se debe tomar en cuenta que los gastos operativos de la gestión crecieron un 22.56% y en el mismo sentido los gastos financieros netos se incrementaron en un 98.42%, estos últimos relacionados al mayor nivel de deuda presentado. En esta línea, si bien APSA registró ingresos por servicios por S/5.0 millones durante el ejercicio 2021, los gastos administrativos y de ventas conllevaron a un resultado operativo negativo y se espera una reducción progresiva de la pérdida neta de APSA en la medida que la base de activos administrados del FIBRA Prime crezca. Al 30 de abril de 2022, los ingresos de la Administradora suman S/1.6 millones; sin embargo, los gastos administrativos son mayores al ubicarse en S/1.7 millones. Lo anterior, propicia una pérdida neta por S/528 mil.

Perfil del FIBRA Prime

El Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N°861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – Prime fue inscrito en la SMV el 29 de agosto de 2018. El 19 de diciembre de 2018, FIBRA Prime realizó la primera colocación de Certificados de Participación por US\$22.5 millones, mientras que, el 26 de junio de 2019, se realizó la segunda colocación por US\$26.64 millones. En tanto, el 30 de noviembre de 2020 se realizó la cuarta colocación por US\$20.5 millones. Al 31 de marzo de 2022 el valor nominal de cada Certificado de Participación es de US\$9.76 (US\$9.89 a Diciembre 2021). FIBRA Prime mantiene los siguientes objetivos: (i) lograr una gestión de alto desempeño enfocada en dar los mejores retornos a los inversionistas (*Dividend Yield*), (ii) ser fuente permanente y sostenible de valor para los Fideicomisarios, mediante la administración y adquisición de los mejores activos del real estate del país, (iii) lograr la excelencia en la gestión que parte de una constante identificación de oportunidades, un exhaustivo *due diligence*, celeridad en el cierre de las adquisiciones, adecuada administración de los inmuebles y una mejora continua de las propiedades, y (iv) lograr la maximización constante de los flujos de caja del Fideicomiso.

De acuerdo con lo establecido en el Acto Constitutivo, FIBRA Prime debe realizar Inversiones en bienes inmuebles en el Perú por al menos el 70% del Activo Total del Fideicomiso, de acuerdo con instrucciones del Comité Técnico. Cabe indicar que el Fiduciario es el encargado de celebrar los contratos de adquisición de activos, incluyendo contratos de opción de compra -de acuerdo con lo instruido por el Comité Técnico- previa propuesta de APSA. Asimismo, el modo y plazo para la incorporación de los activos al FIBRA se define por el Comité Técnico en cada oportunidad. FIBRA Prime también puede realizar inversiones temporales permitidas, de acuerdo con lo instruido por el Comité Técnico, previa propuesta de APSA. Las inversiones temporales permitidas son: (i) instrumentos financieros o valores mobiliarios de corto plazo emitidos y garantizados por el Gobierno Central o por el Banco Central de Reserva del Perú, negociados en el Perú o en el extranjero, (ii) depósitos en entidades bancarias del Sistema Financiero Nacional, en moneda nacional o extranjera, así como instrumentos representativos de éstos a plazos menores a un año, y (iii) otras inversiones que puedan ser permitidas por la regulación de FIBRAS. Adicionalmente, conforme la Quinta Adenda al Acto Constitutivo (en proceso de listado ante la SMV) se busca establecer que en adición a lo expuesto y con la finalidad de realizar una gestión eficiente de los activos que conforman el Fideicomiso, el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario la contratación de instrumentos derivados con fines de cobertura en la medida que el Reglamento así lo permita y de acuerdo con los lineamientos que allí se determinen, previa propuesta de la Empresa Administradora, la misma que deberá encontrarse acorde a lo establecido en la política de derivados aprobada para estos efectos por el Comité Técnico. De acuerdo con el Acto Constitutivo, el límite de las Inversiones Temporales Permitidas es máximo el 30% del Activo Total del Fideicomiso.

Con referencia a la política de endeudamiento, de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, previa propuesta de la Empresa Administradora, FIBRA Prime podrá solicitar y recibir financiamientos de terceros a través del Fiduciario. Este endeudamiento será permitido siempre que tenga como finalidad: i) otorgar y cubrir necesidades de liquidez temporales del FIBRA y/o, ii) servir de fuente de financiamiento para la adquisición, construcción, reparación y/o mejoramiento de bienes inmuebles. Corresponderá al Comité Técnico aprobar para cada caso concreto las condiciones específicas del endeudamiento, así como las garantías reales a otorgarse para garantizar las mismas. El monto máximo agregado de endeudamiento del FIBRA no deberá superar el 50% del Activo Total del Patrimonio Fideicomitado. En ese sentido, se aplicarán los siguientes sublímites: i) 40% del Activo Total para ejecutar el plan de inversiones del FIBRA, y ii) 15% del Activo Total para cubrir requerimientos de liquidez de corto plazo. No computará para el cálculo de dicho límite la adquisición o construcción de bienes inmuebles cuyo pago o desembolso corresponda ser realizado a plazos por acuerdo de la contraparte respectiva. Cabe agregar que, considerando la deuda vigente, el ratio deuda financiera sobre el activo total se situó al 31 de diciembre de 2021 en 26.97% y 28.76% al 31 de marzo de 2022, cumpliendo con el límite interno establecido. Mientras que el límite de garantías otorgadas al 31 de marzo de 2022 excedería el 50% de los activos total del FIBRA. Al respecto, conforme a lo descrito en acápite anteriores, la Asamblea General de Tenedores aprobó este exceso en fecha 14 de enero de 2022.

Composición del Portafolio de Inversiones del Fondo

Al 31 de diciembre de 2021, con los recursos captados en la Primera, Segunda y Cuarta colocación de la Primera Emisión, FIBRA Prime adquirió 19 inmuebles por un valor de US\$82.4 millones. Al 31 de marzo de 2022, el total de inmuebles asciende a 20 activos por un valor de US\$98.4 millones. Los inmuebles adquiridos se detallan a continuación:

Planta Industrial Construcción Metálicas Unión

Inmueble industrial ubicado en el distrito de Cercado de Lima, colindante con centros comerciales y otros locales industriales. El inmueble pertenecía a Construcciones Metálicas Unión S.A.C., empresa con más de 62 años de experiencia dedicada a la elaboración de estructuras metálicas para diversas necesidades de los sectores industriales, comerciales y del hogar. El área del inmueble asciende a 9,494.55 m² y fue adquirido por US\$6.5 millones, al respecto cabe agregar que, el 28 de diciembre de 2018, se firmó la escritura pública de compraventa y, el 11 de enero de 2019, se firmó la escritura pública de arrendamiento. Dicho inmueble está alquilado a Construcciones Metálicas Unión S.A.C. además de a otros tres arrendatarios: Jerseytex, dedicada a la elaboración textil, Voyant, empresa de consultoría y soluciones de ingeniería eléctrica y Euroven PVC, dedica a la elaboración de estructuras de plástico. El inmueble generó durante 2021 rentas mensuales en promedio de US\$18,972 y US\$18,760 durante el primer trimestre de 2022.

Hotel Park Inn Radisson – Cinestar Multicines

Inmueble ubicado en la ciudad de Tacna, adquirido por US\$13.4 millones. Consta de dos activos: i) un inmueble hotelero de cinco niveles y una azotea, con un área arrendable de 6,538 m² que incluye 78 habitaciones, alquilado actualmente al Hotel Park Inn by Radisson, y ii) un inmueble comercial alquilado actualmente a Top Rank Publicidad S.A.C., incluyendo este inmueble cuatro salas de cine (cadena Cine Star), siendo el área arrendable total de 3,620 m². En conjunto, el área arrendable suma 10,158.05 m². Producto de la pandemia, el alquiler mensual se redujo temporalmente, según las adendas modificatorias. El contrato establece 10 años de arrendamiento forzoso, y el pago del arrendamiento se realiza mediante titulización de flujos de ventas en línea con tarjetas Visa del cine. Cabe agregar que, el 28 de diciembre de 2018, se firmó la escritura pública de compraventa y, el 2 de enero de 2019, se firmó la escritura pública de arrendamiento. Durante 2021 el alquiler promedio mensual sumó US\$10,000 mientras que para el primer trimestre de 2022 llegó a US\$30,000. Al 31 de marzo de 2022, el plazo remanente de los contratos es de 6.7 años. Actualmente el Fondo se encuentra trabajando en cobrar las rentas pendientes de este activo, además de estar en proceso de renegociación las condiciones actuales, toda vez que la actividad se ha venido normalizando, siendo necesario definir las siguientes facturaciones y compromisos de pago, a fin de definir un nuevo cronograma que incluya las refinanciamientos del año pasado.

Oficinas Schreiber Business Tower

Inmueble ubicado en la zona financiera de San Isidro, Lima, adquirido por US\$4.91 millones. El inmueble pertenecía a IASA Corporation S.A., aunque se encontraba como respaldo de ciertos préstamos que se encontraban en proceso de ejecución de garantías. El área arrendable del inmueble asciende a 2,335.00m² ocupados al 100% por cuarto inquilinos a marzo de 2022, así como por 46 estacionamientos. Cabe señalar que, el 4 de julio de 2019, se firmó la escritura pública de compraventa, mientras que el 11 del mismo mes se firmó la escritura pública de Cesión de Posición Contractual de Contratos de Arrendamiento y el 22 se registró el predio a nombre del FIBRA Prime ante la municipalidad. A la fecha de análisis, el FIBRA cuenta con la posición contractual sobre el terreno y los flujos de arrendamiento, toda vez que durante 2021 se efectuó el levantamiento de embargo del activo a favor del BBVA Perú, el cual ya ha sido aprobado y aceptado por el Banco. En el 2021, la renta mensual promedio fue de US\$15,661, mientras que para el primer trimestre de 2022 el promedio mensual fue de US\$21,201. Al 31 de marzo de 2022, el plazo remanente promedio de los contratos es de 1.5 años.

Centro Comercial El Virrey de Santa Fé

Centro Comercial ubicado en el Centro de Lima, a una cuadra de la Plaza de Armas, adquirido por US\$14.3 millones y con un gasto en mejoras de US\$0.3 millones. El inmueble cuenta con un área arrendable de 2,688.65 m² segmentado en 81 tiendas a un nivel de ocupación del 100% al cierre de 2021 con 132 inquilinos. Los locatarios se dedican, entre otros, a la venta y/o alquiler de productos y servicios para bodas, quinceañeros, calzado y joyería. La renta mensual promedio en 2021 fue de US\$35,473 y US\$68,298 al primer trimestre de 2022, sin embargo, para 2022 se proyecta que dichas rentas se nivelen a lo observado antes de la pandemia, toda vez que producto del Estado de Emergencia declarado en el país por la pandemia COVID-19, FIBRA Prime condonó un porcentaje significativo de las rentas a los locatarios de este inmueble durante el 2020, manteniéndose dichas condonaciones durante parte de 2021. Cabe agregar que, el 2 de julio de 2019, se firmó la escritura pública de Compraventa y de Arrendamiento, mientras que el 14 de agosto se realizó la inscripción de la Compraventa en Registros Públicos.

Oficinas El Virrey de Santa Fe

Inmueble ubicado en el Centro de Lima, en la intercepción de los jirones Lampa y Huallaga, adquirido por US\$4.2 millones y con un gasto en mejoras de US\$0.7 millones. El 2 de julio de 2019, se firmó la escritura pública de Compraventa y de Arrendamiento, mientras que, el 14 de agosto del mismo año, se realizó la inscripción de la Compraventa en Registros Públicos. El edificio, con un área arrendable de 4,293.51 m². El nivel de ocupación fue de 60% al cierre del ejercicio 2021, con una renta mensual promedio de US\$4,370, mientras que para mayo 2022 la ocupación alcanzó el 100%. En este sentido, el primer trimestre de 2022 el promedio de renta mensual alcanzó US\$64,545 mensuales. A la fecha del presente informe, el inmueble mantiene como inquilino a Invermet, a un plazo de tres años forzosos, cuyas rentas se empezaron a generar a partir del 2020 y a la Corte Suprema, cuyo arrendamiento inició en mayo de 2022. Al 31 de marzo de 2022, el plazo remanente promedio de los contratos es de 2.4 años.

Siete Inmuebles Comerciales Tiendas Mass

Mediante un contrato de compraventa celebrado el 16 de julio de 2020 con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió siete tiendas comerciales denominadas "Tiendas Mass", por US\$2.9 millones (equivalente a S/10.1 millones), e incurrió en costos asociados a la compra por S/0.8 millones. Cuatro inmuebles están ubicados en Lima y tres en El Callao. El área arrendable asciende a 1,539 m² y la ocupación es del 100%. El inquilino en dichos inmuebles es Supermercados Peruanos. Al 31 de marzo de 2022, el plazo remanente aproximado de los contratos es de 1.1 años. La renta mensual promedio en el 2021 fue de US\$19,726 y US\$20,762 al primer trimestre 2022.

Edificio Comercial y de Oficinas Conquistadores

Mediante un contrato de compraventa celebrado el 28 de febrero de 2020 con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio Conquistadores" conformado por cuatro pisos y dos sótanos, por US\$5.3 millones (equivalente a S/18.0 millones), e incurrió en costos asociados a la compra por S/1.2 millones. Asimismo, se registró un gasto en mejoras de US\$150 mil. El área arrendable asciende a 1,588.74 m² y el inmueble se encontró ocupado en 100% por siete inquilinos al cierre del 2021. El inquilino en el área comercial es Valditec y los inquilinos en oficinas son Incosa, The Nomad Group, Identibio, Administradora Prime y Arauco Perú, a un plazo de tres años forzosos. Al 31 de marzo de 2021, el plazo remanente promedio de los contratos es de 2.5 años. La renta mensual promedio ascendió a US\$ 17,712 en el 2020, considerando solo meses en actividad del área comercial.

Inmueble Logístico Almacenes Santa Clara

Mediante un contrato de compraventa, celebrado el 10 de diciembre de 2020 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Almacenes Santa Clara" conformado por un terreno de 24,500 metros cuadrados y oficinas por 3,793 metros cuadrados, por US\$7.0 millones (equivalente a S/25.4 millones), e incurrió en costos asociados a la compra por S/1.6 millones. Se trata de un Inmueble Industrial / Logístico, ubicado en la principal zona industrial del distrito de Villa el Salvador. El área arrendable asciende a 24,500 m² y la ocupación es del 100%. El inquilino en dicho inmueble es Almacenes Santa Clara, a un plazo de siete años forzosos. Al 31 de marzo de 2022, el plazo remanente del contrato es de 5.6 años, mientras que la renta mensual promedio de la gestión 2021 ascendió a US\$ 51,469, y para el primer trimestre de 2022 la renta mensual promedio llegó a US\$52,875.

Inmueble Logístico Farmacias Peruanas

Mediante un contrato de compraventa, celebrado el 17 de diciembre de 2020 con tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Farmacias Peruanas" conformado por un terreno de 59,943 metros cuadrados e infraestructura de almacén por 22,542 metros cuadrados, por US\$20.5 millones (equivalente a S/73.5 millones), e incurrió en costos asociados a la compra por S/3.1 millones. Se trata de un Inmueble Industrial / Logístico, ubicado en la principal zona industrial del distrito de Chorrillos. El área arrendable asciende a 59,943 m² y la ocupación es del 100%. El inquilino en dicho inmueble es Farmacias Peruanas, a un plazo de 4.3 años forzosos. Al 31 de marzo de 2022, el plazo remanente del contrato es de 3.1 años, mientras que la renta mensual promedio asciende a US\$129,219 durante 2021 y US\$129,655 durante el primer trimestre de 2022.

Cloud Kitchen

Mediante un contrato de compraventa, celebrado el 1 de diciembre de 2021 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Cocinas Ocultas Cloud Kitchen" conformado por un piso de 1,134.08 metros cuadrados por US\$1.8 millones (equivalentes a S/7.2 millones) e incurrió en costos asociados a la compra por S/465 mil. Dicha operación fue financiada mediante un préstamo bancario con Scotiabank Perú S.A.A. por US\$2.0 millones. Este inmueble fue alquilado en su totalidad al propio vendedor (Cocinas Ocultas Surquillo S.A.C.). El inmueble genera una renta mensual de US\$14,000.

Edificio Empresarial Regal

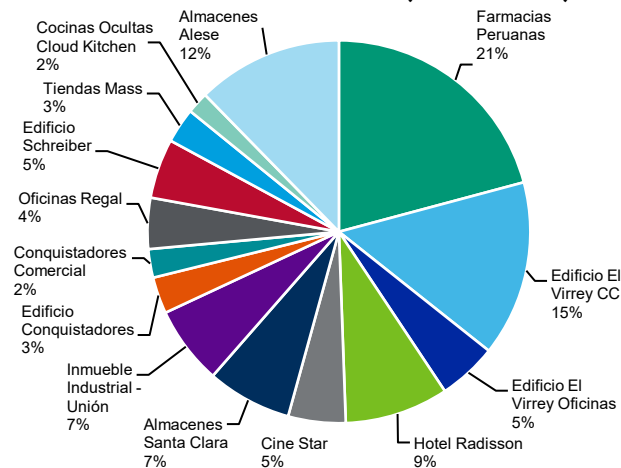
Mediante un contrato de compraventa celebrado el 6 de diciembre de 2021, con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Oficinas Regal" con un área bruta arrendable de 5,329 metro cuadrados, conformada por 15 pisos, 35 oficinas y 11 depósitos, por S/17,4 millones; adicionalmente, el Patrimonio Fideicometido incurrió en costos asociados a la compra por S/671 mil. Esta adquisición se efectuó mediante un 25% de financiamiento y 75% de aporte del inmueble a cambio de certificados de participación. Con fecha 6 de diciembre de 2021, se realizó el desembolso de S/880 mil y quedó pendiente de cancelación un importe ascendente a S/16,5 millones, al respecto el 14 de enero de 2022 el Comité Técnico aprobó la creación de 365,278 certificados de participación asignados a los vendedores del inmueble por un valor de US\$7.93 por certificado, correspondientes a un importe de S/11.8 millones, así también los restantes S/4.7 millones fueron financiados mediante un préstamo bancario con Scotiabank Perú S.A.A. A marzo 2022 el inmueble tiene una ocupación del 76% arrendada a siete inquilinos: Aegis Perú, Moncorp Holding, IBR Perú, Estudio Romero D' & Asociados, Gestión de Cobranzas y Recuperos SRL y Berforte SAC. Cabe mencionar también que este inmueble se encuentra catalogado como Monumento Histórico. El promedio de renta mensual al primer trimestre de 2022 es de US\$ 22,880.

Inmueble Logístico Almacenes Alese

Mediante un contrato de compraventa celebrado el 31 de enero de 2022, con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió por US\$12.1 millones, un inmueble denominado "Almacenes Alese" con un área bruta arrendable de 50,006 metros cuadrados, destinada al almacenamiento y distribución de vehículos particulares y comerciales. Esta adquisición se efectuó mediante un 51% de financiamiento y 49% de aporte del inmueble a cambio de certificados de participación. Al respecto en fecha 01 de febrero de 2022 el Comité Técnico aprobó la creación de 755,769 certificados de participación asignados a los vendedores del inmueble por un valor de US\$7,80 por certificado, correspondientes a un importe de US\$5.9 millones, así también los restantes US\$6.2 millones fueron financiados mediante un préstamo bancario con Scotiabank Perú S.A.A. El inmueble fue alquilado en su totalidad al propio vendedor (Alese S.A.C.) y comenzó a generar rentas a partir de febrero 2022 por US\$89,000 mensuales.

Gráfico 1

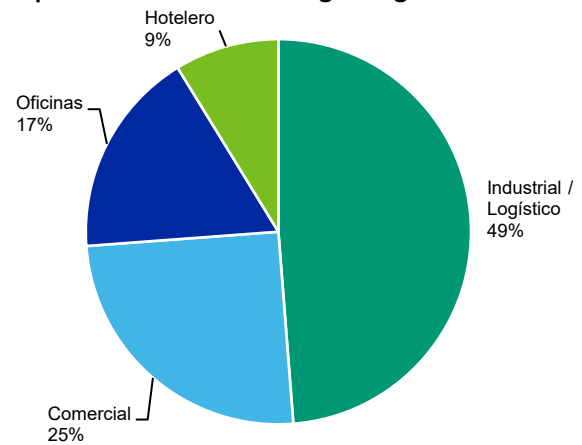
Inversión en Inmuebles al 31.03.22 (US\$ Millones)



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

Gráfico 2

Composición del Portafolio según Segmento Inmobiliario



Nota: Comercial incluye cine y centro comercial.

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

Análisis Financiero del FIBRA Prime

Activos y Liquidez

ACTIVO CONTINÚA CRECIENDO REPALDADO POR MAYORES INVERSIONES INMOBILIARIAS

Al 31 de diciembre de 2021, los activos de FIBRA Prime totalizaron S/345.6 millones mostrando un incremento del 14.43% respecto al cierre de 2020 y se conforman en un 95.07% por las inversiones inmobiliarias del Fondo, las cuales continuaron creciendo gracias a adquisición de dos nuevas propiedades, con lo cual FIBRA Prime alcanzó un total de 19 inmuebles adquiridas con los fondos de la Primera, Segunda y Cuarta colocación de Certificados de Participación, más deuda bancaria. Por su parte, el Efectivo que representa el 3.53% del total de activos del Fondo sumó S/12.2 millones mostrando un incremento de 70.28% respecto a 2020, lo cual es explicado por el mejor desempeño de las cobranzas de la gestión. Por otra parte, al 31 de marzo de 2022, los activos de FIBRA aumentaron a S/394.8 millones, toda vez que durante el primer trimestre de 2022 se añadió un nuevo inmueble, con lo cual las inversiones inmobiliarias llegan a representar el 95.59% del total del activo.

Fondeo

INCREMENTO DEL ENDEUDAMIENTO BANCARIO DURANTE 2021 Y CRECIMIENTO DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE DE 2022

Al 31 de diciembre de 2021, la adquisición de activos de FIBRA Prime se financió principalmente por la colocación de Certificados de Participación, además de toma de deuda financiera. Al respecto, las obligaciones financieras del Fondo representaron el 26.97% del total de activos y se compusieron por tres préstamos en dólares: (i) un préstamo con Banco BBVA Perú por US\$19.6 millones utilizado para financiar capital de trabajo, parte de estos recursos fueron empleados para pre cancelar la deuda bancaria previa que tenía el Fondo con Scotiabank Perú y el BBVA por US\$9.75 millones, con lo cual se reestructuró el total de la deuda en una sola y (ii) dos préstamos con Scotiabank Perú por un total de US\$2.0 millones y 1.7 millones utilizados para financiar la adquisición de los inmuebles Cloud Kitchen y Oficinas Regal respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021, FIBRA Prime cumplió con los *covenants* asociados a dicho préstamos. Por parte del Patrimonio, aumentó en un 1.57% durante 2021 producto de las utilidades del periodo; no obstante, el capital compuesto por los certificados de participación disminuyó en 1.55% durante 2021, producto de una reducción aprobada por el Comité Técnico el 27 de octubre de 2021 a razón de distribución de excedentes de caja.

Por su parte, durante el primer trimestre de 2022, el pasivo creció en un 21.78% producto de un nuevo préstamo por US\$7.0 millones para la adquisición del inmueble Alese. Así también, respecto al Patrimonio y conforme a lo descrito en acápite previos, la adquisición de los inmuebles Oficinas Regal y Alese fueron realizadas mediante la modalidad mixta; a través de financiamiento bancario y aporte de certificados de participación. De esta manera, el capital del Fondo se incrementó en un 16.04% llegando a S/275.2 millones y la cantidad de certificados de participación totalizó 8,284,296 (7,163,249 antes de los aportes de inmuebles).

Respecto al fondeo cabe mencionar también que el 3 de marzo de 2022 el Comité Técnico aprobó la participación de FIBRA Prime en una operación de financiamiento bajo la modalidad "*Club Deal*" con Scotiabank Perú y Banco BBVA Perú por hasta US\$39.3 millones por tres años, cuyo objetivo es realizar el repago de la deuda financiera existente, además de la adquisición de inmuebles y gastos de transacción. Dicha operación fue respaldada por la constitución de una hipoteca sobre los inmuebles Unión, Farmacias Peruanas, Almacenes Santa Clara, Oficinas El Virrey y Tiendas Mass.

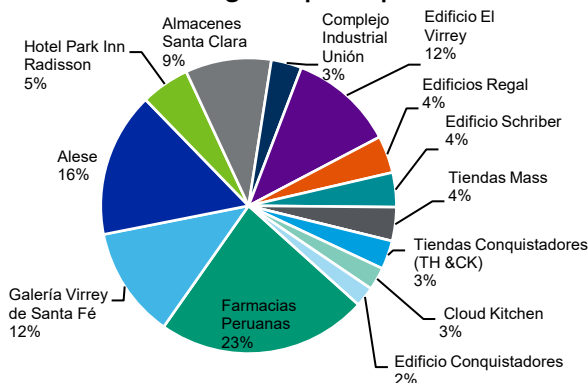
Generación

RECUPERACIÓN DE FLUJOS DE ALQUILERES DURANTE PARTE DE 2021; NO OBSTANTE, LA FLUCTUACIÓN CAMBIARIA AFECTA A RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2021, los ingresos por alquileres de FIBRA Prime sumaron S/17.4 millones, mostrando una importante recuperación respecto a 2020 donde se registró S/7.2 millones. Es importante destacar que durante 2021 se logró recuperar la ocupación de los inmuebles que se habían desocupado durante el periodo 2020 – 2021; no obstante, debido a las actividades restringidas producto de la pandemia del COVID-19, las rentas generadas durante 2021 alcanzaron el 59.94% de la renta original proyectada. Adicionalmente, cabe mencionar el efecto de la diferencia de cambio en los resultados de la gestión, producto de la posición pasiva del Fondo en Dólares Americanos, produjo una pérdida por diferencia de cambio por S/6.5 millones, con lo cual se obtuvo una utilidad neta de S/12.1 millones (S/594 mil a diciembre 2020). Por otra parte, al 31 de marzo de 2022, los ingresos por alquileres del periodo aumentaron debido al mayor nivel de AUM por parte del fondo, una vacancia controlada, así como por una importante estabilización de las rentas actuales respecto a las originales. Adicionalmente, el resultado del primer trimestre se vio favorecido por el efecto de la diferencia de cambio la cual generó una ganancia de S/7.2 millones, llegando la utilidad del periodo a S/9.6 millones (pérdida de S/880 mil a marzo 2021).

Gráfico 3

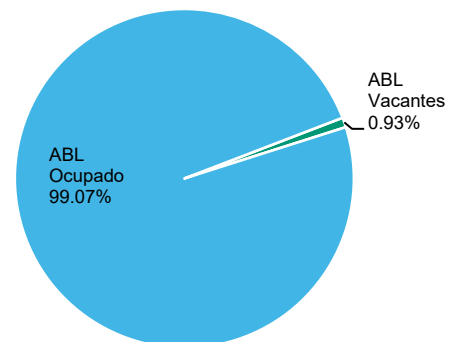
Distribución de los Ingresos por Alquiler al 31.03.22



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

Gráfico 4

Vacancia Vigente sobre Activos Totales al 31.03.22



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

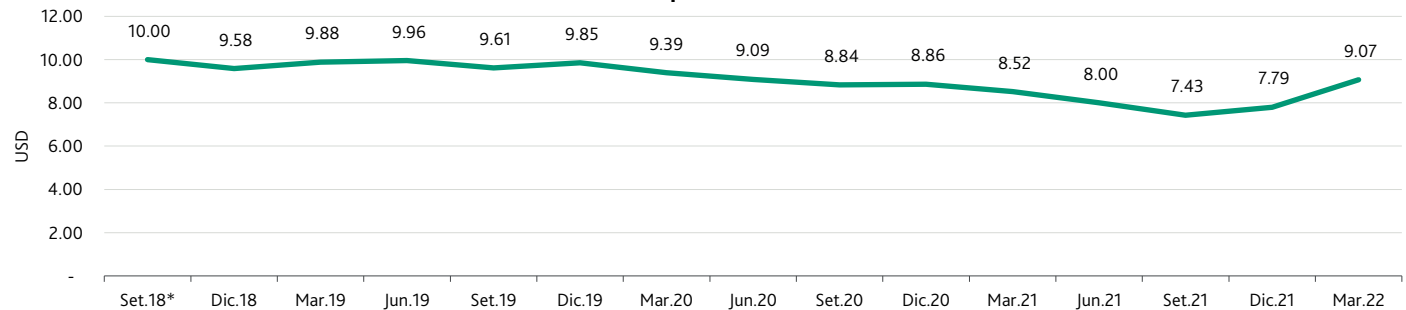
Valor de los Certificados de Participación y Rentabilidad

EL VALOR CUOTA CONTABLE REFLEJÓ UNA TENDENCIA NEGATIVA DURANTE EL 2021

Al 31 de diciembre de 2021, el Valor Patrimonial del Certificado de Participación de FIBRA Prime se ubicó en US\$7.79 (US\$8.86 al 31 de diciembre de 2020). El valor del Certificado de Participación disminuyó debido al ajuste contable por la diferencia entre la distribución correspondiente al ejercicio 2020 (incluye el exceso de caja del periodo) y la utilidad contable reportada en el mismo periodo, el mismo que fue aprobado por el Comité Técnico el 27 de octubre de 2021. Por otra parte, al 31 de marzo de 2022 el Valor Patrimonial del Certificado muestra un incremento ubicándose en US\$9.07, producto del incremento de las inversiones inmobiliarias de FIBRA Prime, que si bien conllevaron la creación de nuevos certificados de participación, no mermaron el crecimiento de su valor. Por otro lado, se debe precisar que, según la última información disponible en la Bolsa de Valores de Lima, el valor de mercado del Certificado es inferior a su valor contable, toda vez que se ubicó en US\$7.5 al 19 de mayo de 2022; siendo además relevante precisar que este instrumento presenta una acotada frecuencia de negociación y liquidez en el mercado secundario. Durante el ejercicio 2021, el Comité Técnico de FIBRA Prime aprobó el reparto de dividendos por un total de US\$1.95 millones más US\$270 mil correspondiente a caja excedente y que conllevó a un *Dividend Yield* de 3.25% a 31 de diciembre de 2021. Cabe señalar que este *Dividend Yield* se encuentra por debajo de lo proyectado inicialmente por el Equipo Gestor, reflejando el efecto de la pandemia en la generación de flujos del FIBRA Prime durante la gestión 2021.

Gráfico 5

Evolución trimestral del Valor de los Certificados de Participación



*Valor nominal USD10.0

**El valor de los Certificados de Participación, de acuerdo con la normativa vigente, es el resultado de dividir el patrimonio neto entre el número de certificados de participación emitidos.

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

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)	Mar-22	Dic-21	Mar-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
TOTAL ACTIVO	394,777	345,632	303,910	302,056	161,380	77,891
Efectivo y Equivalente de Efectivo	10,157	12,210	8,586	7,171	6,215	6,622
Cuentas por Cobrar Comerciales	5,600	3,734	0	1,688	313	0
Inversiones Inmobiliarias	377,375	328,575	291,231	291,025	153,799	70,410
TOTAL PASIVO	116,803	113,241	75,705	73,261	769	5,132
TOTAL PATRIMONIO	277,974	232,390	228,205	228,795	160,612	72,759
Certificados de Participación	275,205	237,157	232,796	240,886	164,168	75,258
Resultados Acumulados y del Ejercicio	12,982	6,848	(2,927)	1,973	1,279	(29)

Principales Partidas del Estado de Resultados

(Miles de Soles)	Mar-22	Dic-21	Mar-21	Dic-20	Dic-19	Dic-18
Ingresos	5,996	17,352	3,333	7,232	9,877	0
Gastos administrativos	(2,070)	(4,418)	(1,267)	(2,879)	(3,032)	(311)
Utilidad (Pérdida) Neta	9,599	12,140	(880)	594	5,821	(29)

ADMINISTRADORA PRIME S.A.

Principales Partidas del Estado de Situación Financiera

(Miles de Soles)	Abr-22	Dic-21*	Dic-20	Dic-19	Dic-18
TOTAL ACTIVO	5,426	6,183	6,003	3,861	3,178
Efectivo y Equivalente de Efectivo	185	626	1,448	529	2,122
Cuentas por Cobrar a Relacionadas	0	0	220	174	2
Inversiones Financieras	2,601	2,217	2,060	867	0
Inversiones Inmobiliarias	736	736	657	877	803
TOTAL PASIVO	9,174	9,403	7,428	3,589	2,425
Obligaciones Financieras	7,856	8,050	5,260	3,026	1,653
TOTAL PATRIMONIO	(3,748)	(3,219)	(1,425)	272	753
Capital Social	1,744	1,744	1,744	1,744	1,744
Resultados Acumulados y del Ejercicio	(5,492)	(4,963)	(3,170)	(1,473)	(992)

Principales Partidas del Estado de Resultados

(Miles de Soles)	Abr-22	Dic-21*	Dic-20	Dic-19	Dic-18
Ingresos Operacionales	1,621	5,042	3,317	3,258	1,560
Gastos de Administración	(1,712)	(5,094)	(4,156)	(3,660)	(2,008)
Utilidad (Pérdida) Operativa	(528)	(1,798)	(1,696)	(497)	(586)
Utilidad (Pérdida) Neta	(528)	(1,794)	(1,697)	(481)	(575)

* Estados Financieros No Auditados

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

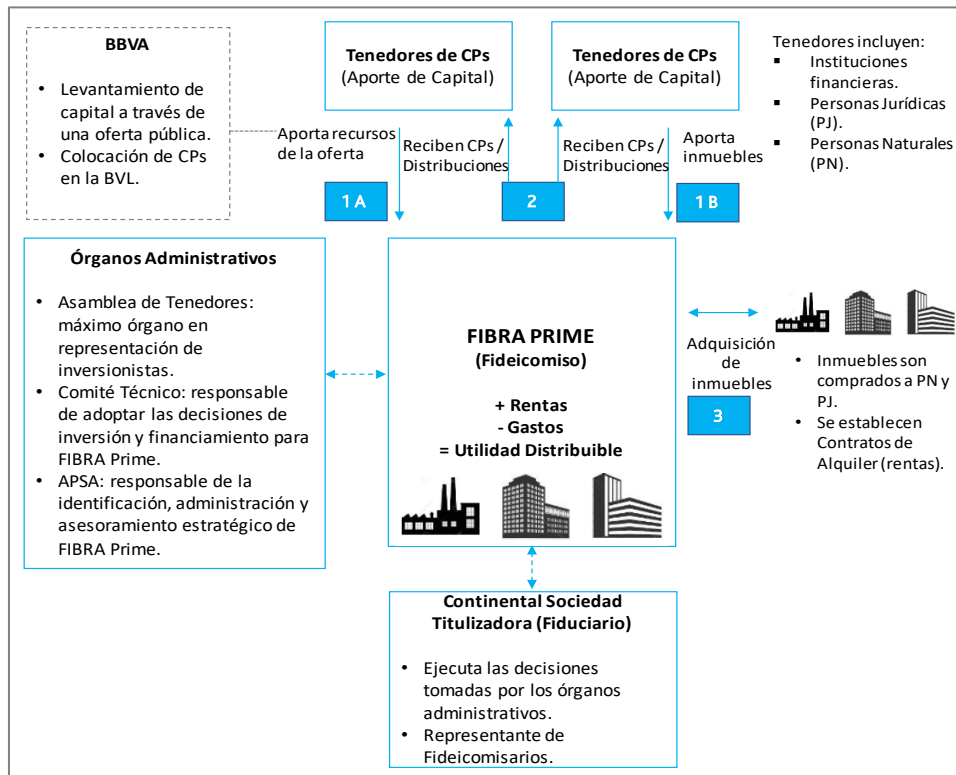
Instrumento	Clasificación Anterior (al 30.09.21) ^{2/}	Clasificación Actual (al 31.12.21 y 31.03.22)	Definición de la Categoría Actual
Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME			
Primera Colocación de la Primera Emisión (Hasta por US\$22.5 millones)			Cuotas del fondo cuyas 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 29 de noviembre 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 Deduciones
- » 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. Deduciones (Cuenta Deduciones) 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 Dic-21	Saldo a Dic-21 (Miles S/)	Saldo a Dic-20 (Miles S/)	Participación a Dic-21	Var. % Dic-21/Dic-20
Unión	Industrial	Cercado de Lima	100%	25,539	26,100	7.77%	-2.15%
Radisson/Cinestar	Hotelero/Retail	Tacna	100%	50,055	49,820	15.23%	0.47%
El Virrey Galería /Oficinas	Retail/Oficinas	Cercado de Lima	60%*	63,920	64,130	19.45%	-0.33%
Schreiber	Oficinas	San Isidro	100%	17,791	17,403	5.41%	2.23%
Conquistadores	Retail/Oficinas	San Isidro	100%	20,510	19,429	6.24%	5.56%
Tiendas Mass	Retail	Lima	100%	11,806	10,427	3.59%	13.23%
Farmacias Peruanas	Industrial	Chorrillos	100%	83,118	76,645	25.30%	8.45%
Almacenes Santa Clara	Industrial	Villa El Salvador	100%	30,345	27,045	9.24%	12.20%
Oficinas Regal	Oficinas	Cercado de Lima	76%	18,084	-	5.50%	-
Cloud Kitchen	Industrial	Surquillo	100%	7,396	-	2.25%	-
Almacenes Alese**	Industrial	Punta Hermosa	100%**	44,820**			
Total					290,998	100.00%	12.91%

* A mayo 2022, el inmueble El Virrey presenta una tasa de ocupación del 100%

** El inmueble Almacenes Alese fue adquirido en febrero 2022.

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:

- i. US\$30 mil + IGV anual (por año o fracción, facturable anualmente, reajutable por inflación) por administrar hasta 7 inmuebles.
- ii. US\$50 mil + IGV anual (por año o fracción, facturable anualmente, reajutable por inflación) por administrar más de 7 inmuebles hasta 14 inmuebles.
- iii. US\$80 mil + IGV anual (por año o fracción, facturable anualmente, reajutable por inflación) por administrar más de 14 inmuebles hasta 20 inmuebles.
- iv. 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 Tituladora 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 (<http://www.moodylocal.com>) 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 y Estados Financieros No Auditados al 31 de diciembre de 2021 y 30 de abril de 2022 de Administradora Prime S.A.; Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2018, 2019, 2020 y 2021; Estados Financieros No Auditados al 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2022 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.

© 2022 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, TRANSFERIDA, TRANSMITIDA, DIFUNDIDA, 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 JPY100.000 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 prevalecerán 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".