

Fideicomiso de Titulización para Inversiones en Renta de Bienes Raíces – FIBRAS PRIME

Titulización

Informe Semestral

Rating	Actual*	Anterior
Certificados de Participación	A-	---

*Información al 30 de junio de 2022

**Aprobado en comité del 30/09/2022

Perspectiva	Estable	---
-------------	---------	-----

Definición

A: Emisión o instrumento de titulización que ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene bajo riesgo crediticio. Los riesgos son mayores que la categoría inmediatamente superior en periodos de desaceleración económica.

Indicadores (En PEN MM)	Dic-21	Jun-22
Efectivo y equivalentes al efectivo	0.6	0.6
Otras Cuentas por Cobrar	0.7	1.0
Activo Corriente	2.6	3.2
Inversiones Financieras	2.2	2.2
Inversiones Inmobiliarias	0.0	0.0
Activo No Corriente	4.7	3.0
Activo Total	7.3	6.2
Obligaciones Financieras - Corto Plazo	4.9	3.6
Pasivo Corriente	6.3	4.9
Obligaciones Financieras - Largo Plazo	4.5	4.5
Pasivo No Corriente	4.5	4.5
Pasivo Total	10.8	9.4
Capital	1.7	1.7
Adq. Directa (Valor de Part. Patrimonial)	0.0	0.0
Resultados Acumulados	-3.2	-3.2
Patrimonio Neto	-3.5	-3.2
Ventas	5.0	2.9
Costos	-1.9	-1.1
Utilidad Bruta	3.1	1.8
Gastos de Ventas	-0.8	-0.5
Gastos de Administración	-2.0	-1.1
Utilidad Operativa	-0.9	-0.1
Diferencia de Cambio	-0.2	0.2
Cargas Financieras	-0.8	-0.5
Utilidad (Pérdida) Neta	-1.8	-0.3
Ratio Corriente (en veces)	0.64x	0.29x
Capital de Trabajo	-1.7	-4.3
Endeudamiento Patrimonial (En veces)	-2.9x	1.1x
Obligaciones Financiera Total	8.0	7.7
Margen Bruto (En %)	61.50	63.00
Margen Operativo (En %)	-17.62	-2.17
Margen Neto (En %)	-35.57	-10.63
ROA (En %)	-29.01	-1.86
ROE (En %)	55.72	-3.96

Analistas

Milagros Chanavá
 milagroschanava@jcrLATAM.com
 Diego Montané
 diegomontane@jcrLATAM.com
 (051) 992 737 020

Fundamento

El Comité de Clasificación de JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgo S.A. (en adelante, JCR LATAM) otorga la categoría "A- "con Perspectiva "Estable" a la clasificación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME. A continuación, detallamos los fundamentos más relevantes de la clasificación:

- **Estructura del Negocio y del financiamiento:** el fideicomiso de titulización para inversiones en renta de bienes raíces es un modelo de negocios exitoso a nivel del mercado internacional; constituye un mecanismo que facilita la gestión del negocio y da más confianza a los participantes en un modelo de inversión en propiedad (capital en riesgo).
- **Cartera de inversiones y contratos de arrendamiento:** la cartera de inversiones al 30 de junio 2022 comprende un área de bruta alquilable de 173.19 m2 con 20 activos, con un nivel del 99% de ocupación y 160 arrendatarios. En el caso de los contratos la diversidad de los mismos (contratos de opción de compra, compromiso de contratar, contratos de compra o venta, opciones de recompra, contratos de sale and lease, contratos de adquisición de bienes inmuebles futuros, derecho de superficie, usufructo y cualquier otro medio que involucren la adquisición de los bienes inmuebles, así como, las condiciones de suscripción y manejo de riesgo de arrendatarios).
- **Política de inversiones y gestión de riesgo:** la estructura de las inversiones desarrollada por el Fideicomiso cuenta con límites establecidos y adecuados mecanismos de control que plantean el aseguramiento del negocio posterior a la aprobación del Comité Técnico (riesgo y control).
- **Capacidad del Administrador y del Comité Técnico:** Administradora Prime (AP) cuenta con personal que tiene experiencia en inversiones, gestión de activos inmobiliarios. Aspectos comerciales, financiero y regulatorios. Por su parte, el Comité Técnico presenta experiencia comprobada en promoción de inversiones, gestión de activos financieros, asesoría financiera, gestión de proyectos, temas legales y regulatorios.

Factores que pueden modificar positivamente la clasificación son:

- Diversificación y la consecuente dinamización del mercado con el ingreso de nuevos proyectos y clientes.
- Mejoramiento en plazos de cobranza por la paulatina reactivación de la economía
- Reducción de riesgos en los proyectos de inversión inmobiliaria
- Mejoras en el margen operativo.

Factores que pueden modificar negativamente la clasificación son:

- Correlación entre el sector inmobiliario y evolución económica.
- Falta de proyectos de inversión o reducción de retornos a la inversión
- Comportamiento del mercado, competencia y de arrendatarios (demoras en pagos o no renovación de contratos de alquiler).

Limitaciones Potenciales y Encontradas

- Es importante indicar que, cualquier impacto futuro que el COVID-19 pudiera tener en la información financiera proyectada y cualquier otra información proporcionada por la Empresa o cualquier medida que esta pudiera adoptar como resultado de la evolución de la situación generada por el virus son inherentemente inciertos. La posibilidad de que se generen repercusiones no conocidas en los clientes y otros grupos de interés (directas como indirectas); así como, las decisiones futuras que pudiera tomar la Empresa, no se puede evaluar ni cualitativa ni cuantitativamente en estos momentos, por lo que la Clasificadora cumplirá con la debida vigilancia; sin embargo, se deberá considerar la limitación de Información en un escenario volátil e incertidumbre.
- La evaluación de los originadores se hace con estados financieros de situación no auditados

Riesgo Macroeconómico

Escenario Internacional

El Fondo Monetario Internacional (FMI) en el World Economic Outlook del Jul-22 informó que la economía mundial se desacelerará del 6.1% en 2021 a 3.2% en 2022 y 2.9% en 2023, debido a los efectos negativos generados por la guerra entre Rusia y Ucrania, además de las políticas Cero-Covid en China. Así mismo, la guerra elevará la inflación ya que los precios de los combustibles y los alimentos incrementan rápidamente, afectando principalmente a los segmentos más vulnerables de la población, siendo los países de bajo ingreso los más afectados. Para 2022, el FMI estima una inflación de 6.6% en las economías avanzadas y 9.5% en las economías en desarrollo y emergentes. Adicionalmente, el FMI indicó en su informe de perspectivas de la economía mundial de jul-22 que las economías en las que la inflación subyacente y las expectativas de inflación han aumentado de forma persistente y significativa por encima de los niveles objetivo necesitan tomar medidas decisivas para endurecer la política monetaria, con los bancos centrales reduciendo sus balances y aumentando los tipos de interés reales. A corto plazo, estas políticas reducen la inflación a costa de una menor actividad real, un mayor desempleo y unos salarios más bajos.

Proyecciones Crecimiento Económico (Var. % Real)

	2021	2022*	2023*
PBI Mundial	6.1	3.2	2.9
Economías Avanzadas	5.2	2.5	1.4
Estados Unidos	5.7	2.3	1
Zona del Euro	5.4	2.6	1.2
Japón	1.7	1.7	1.7
Reino Unido	7.4	3.2	0.5
Canadá	4.5	3.4	1.8
Economías Emergente y en Desarrollo	6.8	3.6	3.9
China	8.1	3.3	4.6
India	8.7	7.4	6.1
Rusia	4.7	-6	-3.5
América Latina y el Caribe	6.9	3	2
África Subsahariana	4.6	3.8	4

Fuente: FMI / Elaboración: JCR LATAM

Actividad Económica

Según el Reporte de Inflación de jun-22 del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), la economía peruana creció en 13.5% en el 2021, debido principalmente a la flexibilización de las restricciones sanitarias y el avance de la vacunación masiva de la población objetivo, en un contexto de política fiscal y monetaria expansivas. Los sectores con mayor dinamismo fueron construcción, manufactura no primaria, comercio y algunas ramas del sector servicios, entre las que destacan telecomunicaciones, financiero y seguros. Además, el BCRP detalló que la actividad económica del primer trimestre de 2022 registró una tasa de crecimiento interanual de 3,8 por ciento explicado por una baja base

comparativa, debido a la cuarentena de feb-21, y a la flexibilización de las medidas sanitarias tras el avance del proceso

PBI por Sectores Económicos (Var. % Real)

	2021	2022*	2023*
PBI Primario	5.8	3.4	5.8
Agropecuario	4.2	2.4	2.4
Pesca	2.8	3.1	4.4
Minería Metálica	9.8	2.9	8.4
Hidrocarburos	-4.6	12.5	4.7
Manufactura	3.2	2.4	4.6
PBI No Primario	15.7	3.1	2.5
Manufactura	25.2	2.4	3.3
Electricidad y Agua	8.5	2.3	5.0
Construcción	34.5	0.5	2.5
Comercio	17.8	2.6	2.5
Servicios	11.9	3.7	2.3
Producto Bruto Interno	13.5	3.1	3.2

Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

Para el 2022 y 2023, el BCRP espera que la economía peruana crezca 3.1% y 3.2%, respectivamente debido a la menor producción de los sectores primarios, principalmente de minería (por la paralización de las operaciones de Las Bambas y Southern) y agricultura (por el impacto del alza del precio de los fertilizantes sobre la producción). Por el lado del gasto, se espera que lo anterior se traduzca en un menor crecimiento del volumen de exportaciones. Así mismo, se revisa a la baja la tasa de expansión de la inversión pública, dada la menor ejecución observada en lo que va del año, informó la autoridad monetaria.

Demanda Interna y PBI (Var. % Real)

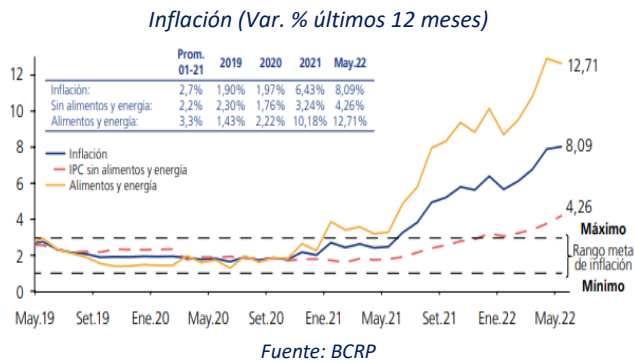
	2021	2022*	2023*
Demanda Interna	14.6	2.8	3.0
Consumo Privado	11.7	4.1	3.5
Consumo Público	10.6	1.5	2.0
Inversión Privada	37.4	0.0	2.0
Inversión Pública	24.9	2.1	1.6
Var. De Inventarios	-2.2	-0.1	0.0
Exportaciones	13.7	6.1	7.7
Importaciones	18.6	4.5	6.7
Producto Bruto Interno	13.5	3.1	3.2

Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

Inflación

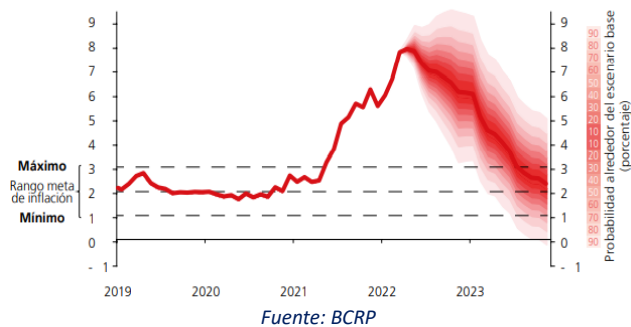
El BCRP con el fin de preservar la estabilidad monetaria sigue un esquema de Metas Explícitas de Inflación desde 2002, a través del cual busca anclar las expectativas de inflación de los agentes económicos dentro del rango meta, el cual se ubica entre 1 y 3 por ciento desde el año 2007. En ese sentido, el BCRP comunicó que la inflación

interanual aumentó a 8.1% en may-22 desde 6.2% en feb-22, impulsada principalmente por el precio de los alimentos y los combustibles. Por su parte, la inflación sin considerar alimentos y energía (inflación subyacente) pasó de 3.3% a 4.3% en el mismo periodo, ubicándose por encima del rango meta.



Asimismo, la entidad emisora sostuvo que a partir de toda la información disponible y teniendo en cuenta la recuperación gradual de la actividad económica y la persistencia en el alza de precios internacionales de energía y alimentos, se proyecta que la inflación interanual retorne al rango meta en el segundo semestre del 2023. Esta proyección asume la reversión del efecto de factores transitorios sobre la tasa de inflación (tipo de cambio, precios internacionales de combustibles, fertilizantes y granos).

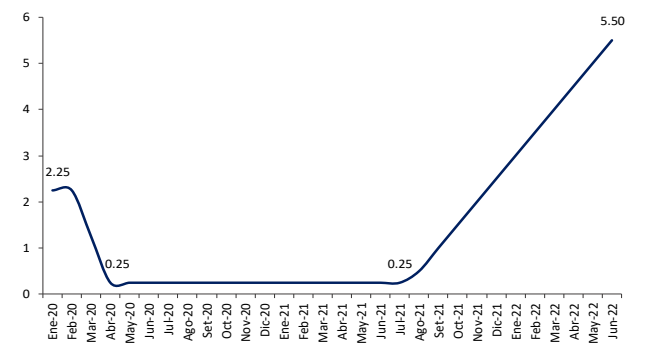
Proyección de Inflación: 2022-2023 (Var. % últimos 12 meses)



Mercados Financieros

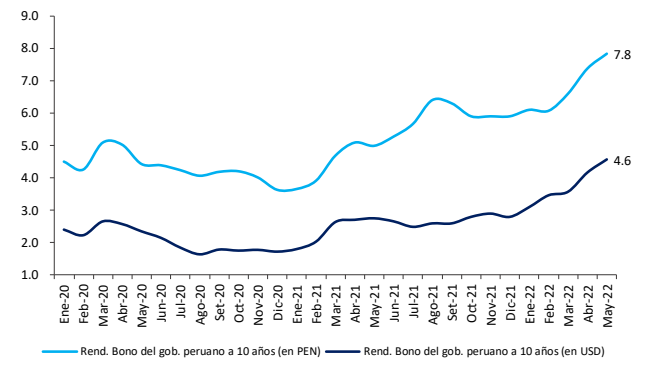
El BCRP aumentó la tasa de interés de referencia a 5.50% en jun-22 (vs. 0.25% a jun-21) y elevó el requerimiento de encaje en PEN a 6.0% en may-22, lo cual reflejó la normalización de su postura monetaria basada en retiro de estímulos monetarios.

Tasa de Interés de Referencia del BCRP (En %)



Cabe indicar que, la tasa de interés de los Bonos soberanos a 10 años en moneda PEN y USD presentaron un comportamiento alcista con niveles de 7.8% y 4.6% respectivamente a may-22 (vs. 5.0% y 2.8% a may-21).

Rendimientos del Bono del gobierno peruano a 10 años (En %)



Riesgo Político

Durante los últimos seis años se mantiene una situación de inestabilidad política, la cual ha aumentado a partir del gobierno del presidente Pedro Castillo, esto afecta las expectativas empresariales y las perspectivas macroeconómicas por la incertidumbre sobre posibles cambios en el modelo económico y normas establecidas en la economía, cambios permanentes en el gabinete (cuatro en siete meses), pugna entre el Ejecutivo y Legislativo y, movilizaciones sociales que afectan principalmente a la industria minera.

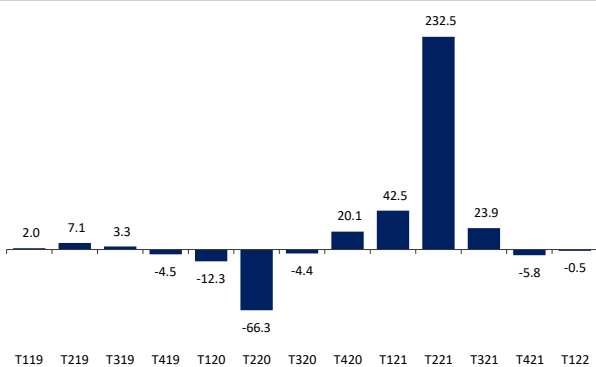
Riesgo Político

Durante los últimos seis años se mantiene una situación de inestabilidad política, la cual ha aumentado a partir del gobierno del presidente Pedro Castillo, esto afecta las expectativas empresariales y las perspectivas macroeconómicas por la incertidumbre sobre posibles cambios en el modelo económico y normas establecidas en la economía, cambios permanentes en el gabinete (cuatro en siete meses), pugna entre el Ejecutivo y Legislativo y, movilizaciones sociales que afectan principalmente a la industria minera.

Riesgo de la Industria

Según Reporte de Inflación a junio del 2022 del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), en el primer trimestre del año la actividad del sector construcción se contrajo 0.5% respecto al mismo periodo de 2021. Ello estuvo asociado a la menor ejecución de obras públicas, lo que fue compensado por la autoconstrucción y la continuación de obras privadas. En similar lapso, el consumo interno del cemento, principal indicador de la actividad del sector construcción, creció 1.3% con respecto al primer trimestre de 2021. Se espera que el sector crezca 0.5% para el cierre del 2022 y 2.5% para el 2023 impulsado por una mayor inversión pública y privada.

PBI Construcción (Var. % trimestral)



Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

Por otro lado, según el Informe Económico de la Construcción (IEC), de la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco), el sector ha operado a un ritmo muy bajo durante la primera mitad del año y se espera un escenario negativo en el segundo semestre del 2022, debido a un deterioro de la actividad política y al complejo escenario internacional. Pese al crecimiento de 1.1% estimado, el producto bruto de la construcción aumentó apenas 0.2% en mayo del 2022, convirtiéndose en la actividad productiva que menos creció de las catorce que evalúa el INEI, solo por encima del sector financiero (-6.1%), minero (-6.6%) y pesquero (-16.6%). En el primer semestre del 2022 la construcción se habría mantenido invariable (0.0%) respecto al mismo periodo del año pasado, mientras que en el periodo anual (julio 2021 – junio 2022) el crecimiento sería de solo 3.3%

El mayor dinamismo en el consumo interno del cemento influyó su crecimiento en 6.4%, asociado a la ejecución de obras de construcción en el sector privado destinadas a la mejora y ampliación de instituciones educativas; construcción de edificios de vivienda; remodelación de establecimientos comerciales y oficinas empresariales; obras en plantas y almacenes de empresas de hidrocarburos y mineras. No obstante, en mayo se estima desaceleró su ritmo de crecimiento, aumentando solo 0.3%.

Según la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI) el desarrollo del sector inmobiliario para el 2022 está asociado a la estabilidad económica y política en el Perú. En ese contexto, la inversión inmobiliaria caería un 10% al cierre del 2022, si el gobierno no brinda información más clara respecto al mercado inversionista y acceso a créditos. Por el lado de la demanda, si bien la mayormente analizada es la que se encuentra en Lima, también se observa opciones más económicas y accesibles que están surgiendo en regiones fuera de la capital.

Cabe mencionar que, entre las fortalezas del sector se encuentra el crecimiento sostenido del crédito hipotecario, la baja morosidad hipotecaria y el apoyo gubernamental como subsidios. Por otra parte, entre las debilidades de sector se observa la alta sensibilidad ante periodos de contracción económica, la excesiva burocracia, los planes de desarrollo urbano desactualizados y los altos niveles de construcción informal.

FODA del Mercado Inmobiliario

Fortalezas	Oportunidades	Debilidades	Amenazas
Crecimiento sostenido del crédito hipotecario	Elevado déficit de viviendas	Sector sensible al ciclo económico	Lenta recuperación del empleo
Compromiso del Gobierno	Impulso Gubernamental	Excesiva Burocracia	Menor ritmo de expansión de ingresos de trabajadores
Baja morosidad	Modalidades de financiamientos	Planes de desarrollo urbano desactualizado	Nuevas medidas de confinamiento y restricciones
Venta de viviendas en plano	Cambios de zonificación	Baja oferta de terrenos saneados, registrados, etc.	Incusión de fondos de inversión en bienes raíces
Plazos largos de pago de hipotecas	Disponibilidad de ahorro para pago de cuota inicial	Falta de mano de obra calificada en provincias	Cambio en el marco tributario

Fuente: SCOTIABANK / Elaboración: JCR LATAM

De acuerdo con el público objetivo y demanda, el mercado inmobiliario para el 2022 estaría enmarcada en un gran porcentaje por la generación "Millennial" (personas de 18 a 34 años) con un 75% y la generación "X" (personas desde 35 a 44 años) con un 37%. Es así que, en el mercado potencial, predominará el de jóvenes adultos que cada vez tienen un mayor poder adquisitivo.

En cuanto al balance del mercado inmobiliario, éste presentaba niveles de stock estables a abr-21 y se concentraba principalmente en Lima Moderna y Lima Top con una participación de 77% de la oferta inmobiliaria. En particular, Lima Moderna registraba una participación de la oferta en soles de 38.1% a abr-21 (39.0% a abr-20), mientras que Lima Top representaba 47.6% (43.4% a abr-20). Del mismo, Lima Top incrementó su participación de la oferta en unidades de 27.4% a 32.6%, mostrando la tendencia a iniciar el crecimiento del mercado en general. Por parte de los ofertantes, las empresas constructoras han podido compensar el aumento del tipo de cambio con las ventas de áreas de menor m2 promedio, ya que tuvieron mayor dinamismo en el mercado. De acuerdo

con las proyecciones del 2022, se espera que los lotes de 120m2 en promedio de la periferia de Lima presenten un dinamismo por la aplicación de tipos de cambios preferenciales a favor de los compradores. En ese contexto, en Lima se prevé un crecimiento demográfico con una necesidad de vivienda de nuevas familias. El bono demográfico es superior al 1.2MM de personas que en los próximos 5 años van a tener una necesidad de vivienda, ya sea comprada o alquilada.

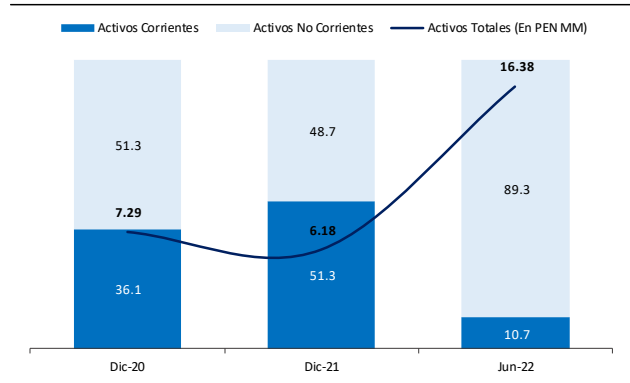
Análisis Financiero de Administradora Prime

Administradora Prime (AP) genera sus ingresos producto de comisiones o fees por administración y gestión de forma anual. Los ingresos al cierre de dic-21 ascendieron a PEN 5.04 MM compuestos por fees por administración, adquisición, ingresos operativos y otros, por su parte, ha generado PEN 3.99 MM por gastos de operación que incorporan los siguientes egresos: gastos de administración y de ventas, ajustes de valuación y gastos legales. Por su parte los gastos financieros para el ejercicio 2021 alcanzaron PEN 729.29 K producto de pérdidas por instrumentos financieros, adicionalmente se han obtenido pérdidas por diferencia en cambio por PEN -195.02 K, ello genera una pérdida neta de PEN 1.79 MM mayor en 5.95% a la obtenida en el 2020.

Al cierre del 2021, AP posee PEN 6.18 MM de activos donde el activo corriente representa el 64.87% del total principalmente en Inversiones Financieras PEN 2.21 MM y Cuentas por Cobrar Comerciales (Inversiones Prime, Fondo Metropolitano de Inversiones y FIBRA PRIME) POR pen 1.06 MM. Los pasivos totales sumaron PEN 9.40 MM siendo +21.27% superior al monto presentado a dic-20, el incremento experimentado responde al aumento en Obligaciones Financieras que pasaron de PEN 5.25 MM a PEN 8.05 MM entre dic-20 y dic-21. Este aumento responde al financiamiento obtenido para la adquisición de activos inmobiliarios, estas operaciones son en promedio a tres (3) años. A dic- 21 el patrimonio ascendió a PEN -3.22 MM conformado por capital social PEN 1.74 MM, producto de JUA que consideró la capitalización de créditos y el aporte de un (1) inmueble por PEN 803 K a diferencia el patrimonio a dic-20 fue de PEN -1.42 MM.

A jun-22, AP posee activos totales por PEN 16.38 MM, de los cuales los de largo plazo sumaron PEN 14.62 MM (89.25%) destacando la Cuenta Inversiones Financieras con PEN 8.64 MM (+2.98 veces respecto a dic-21) y la cuenta Inversiones Inmobiliarias (Valor de Participación Patrimonial PRIME) PEN 5.19 MM. Por su parte, los activos de corto plazo sumaron PEN 1.76 MM, presentado una reducción del 44.48% respecto a dic-21 debido principalmente por un menor volumen de Cuentas por Cobrar PEN 117 K en comparación con lo obtenido a dic-21, PEN 1.06 MM.

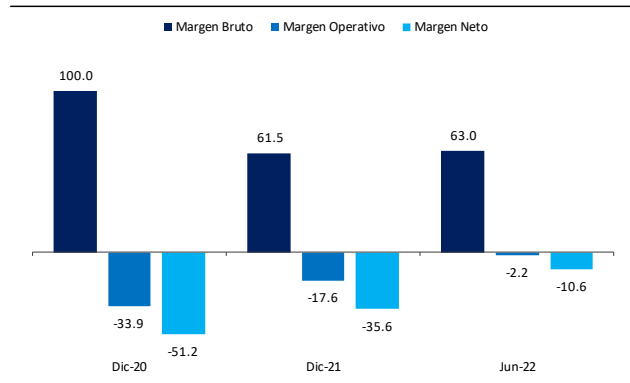
Composición de Activos



Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM

En cuanto a los ingresos acumulados a jun-22 sumaron PEN 2.87 MM generándose una utilidad operativa de PEN 1.80 MM y una pérdida neta de PEN -305 K. Esta situación se reversó en jul-22 cuando se incorporan ingresos por Comisión por Servicios de Gestión de Abril a Junio (PEN1.022 MM) que recién se registró en jul-22 cuando se facturó.

Rentabilidad



Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM

Análisis Financiero de FIBRA PRIME

El total de activos de FIBRA PRIME a jun-22 llegó a PEN 393.73 MM concentrando el 95.92% en el largo plazo constituido por las inversiones financieras (activos en titulización, neto) por PEN 377.60 MM superior en PEN 60.44 MM el monto presentado a dic-20 (+19.06 %). Las inversiones inmobiliarias tienen un valor de US\$ 98.72 MM (valor contable expresado en dólares), de las cuales US\$ 8.8 MM (8.9%) provienen de transferencia fiduciaria de activos inmobiliarios vía aporte a cambio de Certificados. El saldo de las inversiones corresponde a adquisiciones por desembolso dinerario, fondos obtenidos en nuestras cuatro primeras colocaciones y los financiamientos bancarios otorgados. A jun-22, la cartera de inversión está conformada por veinte (20) activos de acuerdo al siguiente cuadro.

Composición Inversiones Financieras

Activo	Tipo de Activo	Número de Activo	Área Arrendable m2	Ocupación	Valor de Activos (US\$)	Renta Original /Contractual
Unión	Industrial / Logístico	1	9,495	100%	6,500,000	610,560
Radisson Tacna	Hotelero	1	6,538	100%	8,624,651	1,159,368
Cinestar Tacna	Comercial	1	3,620	100%	4,775,349	289,842
Virrey CC	Comercial	1	2,689	100%	14,600,000	1,414,353
Virrey Oficina	Oficinas	1	4,294	100%	4,900,000	531,646
Schreiber	Oficinas	1	2,331	100%	4,952,000	446,668
Conquistadores	Oficinas	1	962	100%	3,039,057	276,625
Conquistadores - Comercial	Comercial	1	627	100%	2,369,264	263,035
Locales Mass	Comercial	7	1,539	100%	2,906,391	231,732
Inkafarma	Industrial / Logístico	1	59,943	100%	20,500,000	1,534,950
ASC/GM	Industrial / Logístico	1	24,500	100%	7,050,000	634,500
Cloudkitchens	Industrial / Logístico	1	1,034	100%	1,800,000	168,000
Regal Holdings - Edificio Regal	Oficinas	1	5,611	77%	4,240,690	387,077
Alese	Industrial / Logístico	1	50,006	100%	12,120,000	1,068,120
		20	173,189	98%	98,377,402	9,016,476

Fuente: FIBRA PRIME/ Elaboración: JCR LATAM

Los pasivos totales fueron PEN 120.76 MM conformado principalmente por obligaciones de largo plazo producto de la titulización PEN 117.48 MM (+26.02% respecto a dic-21). El patrimonio a dic-21 fue de PEN 272.97 MM conformado principalmente por los CP – FIBRA PRIME.

Al cierre del segundo trimestre, FIBRA PRIME obtuvo ingresos por alquiler de PEN 13.82 MM siendo casi el doble de lo generado a jun-21, producto de un incremento en la cantidad de alquileres y un nivel de ocupación cercano al 98%. Esta mayor actividad incremento igualmente los costos relacionados con el alquiler que pasó de PEN 2.84 MM a PEN 4.63 MM por los egresos generados por la administración y gastos vinculados del edificio Schreiber, Farmacias Peruanas y Almacenes Santa Clara, principalmente. Además se han producido aumentos por ingresos en el valor de los activos inmobiliarios por la adquisición de las oficinas del edificio Regal y Cloudkitchen, mientras que los egresos financieros aumentaron por un mayor volumen de deuda con una institución bancaria alcanzando PEN 2.67 MM, la diferencia en tipo de cambio produjo una ganancia de PEN 3.54 MM frente a la pérdida obtenida en igual periodo del año 2021, PEN -4.53 MM. Finalmente, la utilidad neta ascendió a PEN 10.06 MM frente a una pérdida neta de PEN 2.16 MM.

Descripción de la Estructura de Titulización

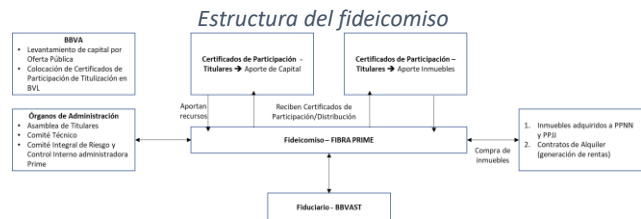
Administradora Prime (AP) como originador constituyó el Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA PRIME) compuesto por bienes inmuebles que se adquieren para ser destinados a arrendamiento, cesión en uso, usufructo, superficie y/o cualquier figura similar. FIBRA PRIME, se inscribió en el RPMV en 2018 y en dicha resolución el Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME siendo colocados los instrumentos por oferta pública. Es además el administrador del mismo.

El Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME se compone de un monto de US\$500 MM a ser vendido en varias colocaciones. A la finalización del monto del programa, la Asamblea General de Titulares de CP – FIBRA PRIME podrá acordar el incremento de capital vía la ampliación del monto inicial

de programa y efectuar nuevas colocaciones en el mercado público.

El proceso que sigue a las colocaciones de CP – FIBRA PRIME, es la adquisición de activos inmobiliarios que se incorporan al Fideicomiso, donde el Fiduciario realiza los siguientes actos: i) colocación de CP – FIBRA PRIME; ii) suscripción de contratos por aporte de activos inmuebles; iii) inversiones en bienes inmuebles y las inversiones temporales permitidas.

A continuación, se presenta el gráfico de la transacción:



Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

Información del Fideicomiso

- No menos del 70% debe ser invertido en activos inmobiliarios ubicados en Perú
- No más del 30%, en instrumentos de deuda o valores mobiliarios de corto plazo emitidos y garantizados por el Gobierno Central o el BCRP negociados en el Perú o extranjero; depósitos en entidades bancarias del SFN (soles o dólares) y en instrumentos representativos de estos en plazo menor a un (1) año y; en otros que sean permitidos por regulación FIBRA.
- Se distribuye no menos del 95% de utilidades generadas por los bienes que conforman el Fideicomiso por año.
- El valor Cuota (VC) del CP – FIBRA PRIME se calcula cada trimestre, donde $VC = (\text{Patrimonio Neto de FIBRA PRIME}) / \text{Nro. CP – FIBRA PRIME emitidos a la fecha}$.
- El VC puede ser superior, igual o menor al valor de mercado del CP- FIBRA PRIME cotizado en BVL.
- A diciembre 2021, FIBRA PRIME cuenta con 7,066.234 CP – FIBRA PRIME colocados, 406 titulares (retail, 33% e institucionales 67%)
- Los plazos mínimos de inversión son de cuatro (4) años una vez adquirido el activo inmobiliario.
- Al ser inversiones de largo plazo, sólo se podrá desinvertir por propuesta de AP y el Comité Técnico.
- Los CP – FIBRA PRIME, no tienen vencimiento, no son amortizables, pero pueden liquidarse por decisión de la Asamblea General (AG).

- El Fiduciario recibe la siguiente retribución: i) fija de US\$30.000 más IGV¹ por administrar hasta siete (7) inmuebles; ii) US\$50.000 por administrar más de siete (7) hasta catorce (14) inmuebles en las mismas condiciones del punto anterior; iii) US\$80.000 por más de catorce (14) hasta veinte (20) inmuebles; iv) US\$ 100.000 cuando sean más de veinte (20) inmuebles. Además, recibe comisión anual por administración y gestión y por operación concretada.

A la fecha, se han realizado las siguientes colocaciones:

- Dic 2018, 19: Primera Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME en la que se adjudicaron US\$ 22.51 MM.
- Jun 2019, 26: Segunda Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME en la que se adjudicaron US\$26.64 MM.
- Abril 2020, 21: Tercera Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME suspendida por estado de emergencia (COVID).
- Diciembre 2020, 21: Cuarta Colocación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME en la que se adjudicaron US\$ 19.84 MM.

En la Asamblea General de Titulares de CP – FIBRA PRIME, de abril 2022, 29 se aprobó la quinta adenda al Acto Constitutivo, relacionado con la operatividad y política de inversiones en la gestión de FIBRA PRIME permitiendo la inversión en rentas residenciales, implementar medidas de gestión de riesgos, otras modificaciones. Esto fue aprobado mediante Resolución 091-2022-SMV/10.2 de la Intendencia General de Supervisión de Entidades (SMV).

Son activos inmobiliarios del PF:

- Bienes Inmuebles
- Contratos de Arrendamiento

Los activos inmobiliarios no podrán ser aquellos no susceptibles de ser titulizados.

Constituyen otros activos en el PF:

- Aporte inicial de US\$ 1MM del Originador para constituir el Fideicomiso
- Cuentas del Fideicomiso y saldos acreditados en estas
- Cuentas por cobrar y rentas que se originan de los contratos de alquiler
- Flujos provenientes de indemnizaciones pagadas por aseguradora en caso de ejecución de póliza de seguro
- Cartas fianza de clientes, los flujos que provendrían de la posible ejecución y los depósitos en garantía otorgados por los clientes al Fiduciario
- Derecho de cobro de aportes de mantenimiento pagados por clientes por usufructo de activos inmobiliarios
- Inversiones temporales permitidas y su beneficio
- Otros bienes y derechos adquiridos por el Fiduciario

- Recursos líquidos, así como, otros y, el rendimiento de los bienes fideicometidos

De acuerdo con lo determinado en el Prospecto Marco el PF estará conformado por las siguientes Cuentas del Fideicomiso:

- Cuenta de Colocación (CCol): cuenta que recibe los fondos originados de las colocaciones de los Certificador de Participación, los recursos obtenidos de las colocaciones son administrados por el Fiduciario de acuerdo a el siguiente orden de prelación: i) pago de gastos de emisión de acuerdo a la liquidación aprobada de modo previo por el Comité de Inversiones y; ii) destinar el remanente a la Cuenta de Inversiones (CI).
- Cuenta de Distribución (CD): cuenta que recibe las transferencias de los fondos disponibles de la Cuenta Recaudadora (CR) y de la Cuenta de Penalidades y Contingentes (CPC) cada mes para que se realicen pagos, si correspondiese para las distribuciones a los titulares de los Certificados de Participación, como lo indica el Comité Técnico.
- Cuenta de Aporte de Mantenimiento (CAM): cuenta a la que abonan los clientes los flujos provenientes de los aportes de mantenimiento que sirve para mantener saldo que se generen. Los recursos son dirigidos por el Fiduciario a cancelación de servicios públicos (luz, agua, gas), gastos comunes de mantenimiento, seguridad, limpieza, incluye las moras o penalidades que origina el incumplimiento de pago a tiempo de los conceptos anteriores.
- Cuenta Recaudadora: cuenta en la que se depositan los fondos que provienen de: i) rentas de contratos de arrendamiento incluye adelantos de renta; ii) flujos de activos inmobiliarios que no sean asignados a otras cuentas del Fideicomiso y; ii) flujos de Inversiones Temporales.
- Los fondos depositados en CR sirven para: i) pago de IGV; ii) gastos y costos del Fideicomiso, iii) transferencia a Cuenta de Servicio de Deuda; iv) gastos extraordinarios de Fideicomiso y; v) transferencia de recursos excedentarios a Cuenta de Distribuciones. El Fiduciario no cubre ningún gasto con recursos propios.
- Cuenta Garantía de Clientes (CGC): cuenta que recibe importes por concepto de garantía en efectivo que un cliente debe pagar de acuerdo a lo previsto en los Contratos de Arrendamiento. Los fondos depositados en esta cuenta pueden dirigirse a inversiones temporales.
- Cuenta de Deduciones (CD): cuenta que mantiene el Fiduciario en el Banco de la Nación a nombre del

¹ Por año fracción, facturable anualmente ajustado a la inflación. Se aplica a todos los casos.

Fideicomiso para que los clientes depositen las detracciones que deben realizar por pagos derivados de contrato de arrendamiento.

- Cuenta de Penalidades y Contingentes (CPC): cuenta a que depositan montos de penalidades que se originen por: i) ejecución, total o parcial de Cartas Fianza recibidas de Clientes; ii) importes pagados por resolución o finalización anticipada de cualquier contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo establecido en los contratos; iii) indemnizaciones o resarcimientos recibidos producto de desalojos; iv) penalidades generadas por incumplimiento del periodo forzoso de vigencia de los contratos de arrendamiento responsabilidad del Cliente y; v) ejecución de depósitos en garantía (monetarios) entregados por los clientes. Los fondos de esta cuenta sirven para pagar costos, gastos, indemnizaciones o penalidades generadas por incumplimientos que generan la ejecución de las Cartas Fianza de los Clientes o conceptos depositados en Cuenta Garantía de Clientes. El remanente luego de cancelado todo lo anterior se transferirá a la Cuenta de Distribuciones.
- Cuenta de Desembolsos (CD): cuenta que recibe los recursos de las operaciones de financiamiento del Fideicomiso
- Cuenta Inversiones (CI): cuenta en la que se depositan recursos que se destinan al pago de las inversiones de bienes inmuebles o inversiones temporales autorizadas
- Cuenta de Servicio de Deuda: cuenta en la que se depositan recursos para el pago de capital, intereses y comisiones de operaciones de financiamiento permitido.

Composición de los Activos a Titulizar

El PF comprende los siguientes activos fideicometidos: i) aporte inicial; ii) activos inmobiliarios; iii) cuentas del Fideicomiso y todos los saldos acreditados en las mismas; iv) cuentas por cobrar y rentas provenientes de los contratos de arrendamiento; v) flujos provenientes de las indemnizaciones pagadas por la correspondiente compañía aseguradora en ejecución de las Pólizas de Seguro; vi) Carta 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; vii) derechos de cobro de los Aportes de Mantenimiento; viii) inversiones temporales permitidas y el producto de las mismas; ix) otros bienes y derechos que adquiera el Fiduciario en su condición de fiduciario del Patrimonio Fideicometido y que conformarán el PF de acuerdo con lo establecido en el Acto Constitutivo y; x) recursos líquidos, así como los accesorios, frutos y

rendimientos relacionados con los bienes descritos en los numerales anteriores.

Destino de los Fondos

Los recursos obtenidos por la colocación de los CP – FIBRA PRIME en el marco del Programa serán destinados para: i) pagar los costos de la colocación y pago de costos pre operativos (ver Acto Constitutivo); ii) efectuar inversiones con sujeción a la política de inversiones del Fideicomiso, regulada en el Título V del Acto Constitutivo. En caso se considere necesario una caja requerida para gastos operativos en cada colocación; los fondos serán transferidos a la Cuenta Recaudadora (CR), de igual forma, en caso se establezcan esquemas de sobreasignación de CP – FIBRA PRIME para una colocación en concreto conforme a lo establecido en el Prospecto Marco; los fondos provenientes de dicha sobreasignación serán transferidos al Agente Colocador con la finalidad de implementar mecanismos de estabilización de precios permitidos por la legislación aplicable. En el Prospecto Informativo Complementario se incluye el listado de las inversiones bajo contrato de opción, que formarían parte del portafolio del Patrimonio Fideicometido (PF).

La estrategia de la inversión inmobiliaria es:

- Deben contar con buena calidad crediticia de contraparte y potencial de revalorización
- Activos inmobiliario comercial, industrial, logístico, oficinas, agrícola, educación, principalmente
- Originar activos inmobiliarios bajo el esquema de compraventa, arrendamiento buscando a través de corredores inmobiliarios identificados por AP no corredores tradicionales.
- Adquisición de los inmuebles es de aquellos con contrato vigente
- Coordinar con tercero la adquisición del inmueble que se encuentre interesado en ocuparlo y lograr rentas de manera inmediata; originar y gestionar desarrollo y construcción de ben inmueble articular de acuerdo a necesidades de futuro inquilino.
- Se prioriza Lima y Callao
- Minimiza riesgo de tipo de cambio por inversión en dólares

Los activos se eligen siguiendo los parámetros establecidos, esto es cuando:

- Cuentan con derecho de propiedad a favor del Fideicomiso registrados en Registro de Propiedad Inmueble o en el Registro Predial
- El Fideicomiso tenga la propiedad individual de los inmuebles
- Los inmuebles cuenten con pólizas de seguro contra todo riesgo de valor no menor al valor comercial en la última tasación excluyendo el valor del terreno a valor comercial por flujos o a valor de reposición de nuevo o valor pactado
- Cuente con valorizaciones llevadas a vaco por empresa acreditada

Límites de Inversión

Los límites de inversión se basan en el comportamiento de las variables económicas y el impacto en la rentabilidad del Fideicomiso y se resumen en el cuadro a continuación:

Límites de Inversión

Política de Inversión - Límites Generales		
Tipo de Inversión	Límite mínimo	Límite máximo
Inversión den Bs. Inmuebles	70%	100%
Inversiones Temporales Permitidas	0%	30%
Tipo de Bien Inmueble	Límite mínimo	Límite máximo
Comercial	0%	100%
Industrial		
Oficinas		
Residencial	0%	25%

Porcentajes relacionados con el Activo Total del Fideicomiso

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

Estos límites fueron aprobados en la AG en abril 2022 y al cierre de dic-21 FIBRA PRIME cumplió con los límites.

Características de los Arrendadores:

- Pertener a un mínimo de tres (3) sectores económicos, con bajo nivel de correlación
- De preferencia empresas con ventas anuales superiores a PEN 20 MM
- No se consideran a empresas que tengan juicios o antecedentes de corrupción y/o lavado de activos. Se excluyen aquellas relacionadas con ventas de armas, casinos y cigarrillos.
- Identificar empresas socialmente responsables (ESR) que operen con estándares de buenas prácticas de gobierno corporativo.
- Las empresas deben contar con Cartas Fianzas que respalden sus compromisos y que serán aprobados previamente por el CT

Endeudamiento

El Fideicomiso al empezar sus operaciones ha financiado sus inversiones con aportes de capital de inversionistas titulares de los CP _ FIBRA PRIME, el Fideicomiso puede solicitar o recibir líneas de crédito, préstamos bancarios o facilidades de entidades multilaterales y/o entidades del SFN o del exterior, para ello debe tener como finalidad: i) otorgar y cubrir necesidades de liquidez temporal del Fideicomiso, y ii) servir de fuente de financiamiento para la adquisición, construcción, reparación o mejoramiento de los activos inmobiliarios cumpliendo con los siguientes puntos:

- Monto máximo de endeudamiento del Fideicomiso no debe ser superior al 50% del activo total del PF donde se aplica: i) el límite del 40% del activo total del PF para ejecutar plan de inversión del fideicomiso y; ii) límite del 15% del activo total del PF para cubrir requerimientos de liquidez de corto plazo.
- No se incluirá en el cálculo del límite de endeudamiento la adquisición o desarrollo de bienes inmuebles, cuyo pago o desembolso sea realizado a plazos por acuerdo con la contraparte respectiva.

- Finalmente, el CT debe aprobar para cada caso concreto, las condiciones del endeudamiento, al igual que en cualquier endeudamiento se deberá tener en cuenta la obligación de cumplir con las características de una FIBRA durante el periodo de financiamiento.

Los principales hitos del endeudamiento han sido:

- Dic-19: CT aprobó estructura de financiamiento para comprar activos inmobiliarios hasta por US\$ 20 MM.
- Feb-20: BBVA concede préstamo por US\$ 6MM a tres (3) años con lo que se adquirió edificio comercial y oficinas Conquistadores. Para ello FIBRA PRIME y BBVA firman contrato de hipoteca (edificio Schreiber e inmueble industrial de Construcciones Metálicas Unión). Prepagado en oct-20.
- Jul-20: préstamo Scotiabank US\$3.75 MM a tres (3) años. Los fondos se usaron para adquirir siete (7) locales de tiendas de conveniencia "Mass". Prepagado dic-20.
- Dic-20: BBVA otorgó préstamo de US\$19.62 MM a tres (3) años con ello se adquirió: i) inmueble logístico en Chorrillos, que sumó al saldo de los fondos obtenidos en la Cuarta Colocación de CP – FIBRA PRIME; ii) prepagar préstamo de BBVA de feb-20 y; iii) cobertura de gastos y comisiones provenientes del financiamiento. Se otorgó como garantías inmuebles de Construcciones Metálicas Unión y Farmacias Peruanas hasta por US\$28.04 MM.
- Set-21: CT aprobó operación de financiamiento por US\$ 2 MM a tres (3) años para comprar Inmueble Cloud Kitchen.
- Dic-21: CT aprobó el financiamiento de US\$1.7 MM a tres (3) años para adquirir inmueble Regal otorgando como garantía los inmuebles de oficina El Virrey y tiendas Mass. A esto se suma el financiamiento por US\$ 7 MM para adquirir el inmueble "Alese".
- Mar-22: aprobación de financiamiento para FIBRA PRIME en operación modalidad "Club Deal" con BBVA y Scotiabank por US\$ 39.30 MM a tres (3) años con amortización al vencimiento, el destino de los recursos es para pre cancelar deudas previas con el objeto de mejorar el nivel de riesgo y el nivel de garantías producto de las adquisiciones más recientes como Almacenes Santa Clara (Alese), Regal y Cloudkitchen. A la fecha se ha desembolsado US\$ 30.37 MM (50% BBVA y 50% Scotiabank) con una TEA del 4%. Este préstamo presenta los siguientes resguardos:

Límites de Inversión

Coberturas	
LTV	$x \leq 0.7$
Cobertura de Intereses	$x \geq 1.5$
Ratio Endeudamiento	$x \leq 0.35$

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

Inversiones

Realizadas por colocaciones

- Primera colocación: realizada en dic-21 US\$22.51 MM destinando US\$8.62 MM a Top Rank Hotel (Hotel Radisson en Tacna); US\$4.78 a Top Rank Publicidad (Cine Star) ambos en Tacna y; Construcciones Metálicas Unión US\$ 6.50 MM.
- Segunda Colocación: realizada en jun-19 US\$26.54 MM destinando US\$ 4.91 MM a Schreiber Business Tower (Cercado de Lima); Centro Comercial El Virrey de Santa Fe I US\$ 14.30 MM y; Santa Fe II US\$ 4.20 MM.
- Tercera Colocación: realizada feb-2020 suscripción de 98.983 CP - FIBRA PRIME, el CT tomó la decisión que debido a la coyuntura era preferible no realizar la oferta pública para la tercera colocación y destinar los fondos a inversiones temporales permitidas.
- Cuarta Colocación: realizada en feb-20 US\$19.84 MM y con saldo de préstamo de BBVA de US\$ 19.17 MM se destinaron fondos para adquirir Almacenes Santa Clara US\$7.05 MM en VES y Farmacias Peruanas en Chorrillos por US\$20.50 MM

Realizadas con financiamiento

- BBVA: realizado en feb-20 US\$6 MM para adquirir Edificio Comercial y oficinas Conquistadores por US\$ 5.26 MM
- Scotiabank: realizado en jul-20 por US\$2.91 MM, siete (7) tiendas Mass en Cercado de Lima, Suquillo, El Callao y SMP.
- BBVA: realizado en feb-20 por US\$ 19.62 MM adquisición de inmueble logístico en Chorrillos más parte de la cuarta colocación para prepagar préstamo BBVA de feb-20 y cubrir gastos y comisiones por financiamiento.
- Scotiabank: realizado en set-20 por US\$2 MM adquisición de Cloudkitchen (Surquillo)
- Scotiabank: realizado en dic-21 por US\$ 1.70 MM para adquirir el Edificio Regal (Cercado de Lima)

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRA PRIME cuenta con 123.251 mt2 de área bruta alquilable, compuesto por diecinueve (19) activos, nivel de ocupación 97%, 158 arrendatarios, de ellos 132 contratos renovados del Centro Comercial el Virrey.

El valor total de los activos inmobiliarios es de US\$86.3 MM compuestos por activos en sector comercial, hotelero, retail, industrial, logístico y de oficinas.

Identificación de Riesgos y Mitigantes

a. A nivel país los más importantes son:

Riesgo 1: Riesgos País o Estructurales.

Mitigante: no se cuenta. Al ser generado por eventos externos, no se puede garantizar que el Perú no experimente condiciones adversas en el futuro ni de qué manera lo pueda afectar el negocio del Originador, su situación financiera y sus resultados de las operaciones. En vista que estas situaciones son inciertas, y dado que podrían afectar negativamente las operaciones el

Originador, los potenciales compradores de CP – FIBRA PRIME deben evaluar los potenciales efectos de la ocurrencia de estas circunstancias.

Riesgo 2: Riesgo Macroeconómico

Mitigante: no se cuenta. Los cambios en indicadores económicos tales como la inflación, el producto bruto interno, el saldo de la balanza de pagos, la depreciación de la moneda, el crédito, las tasas de interés, la inversión y el ahorro, el consumo, el gasto y el ingreso fiscal, entre otras variables, podrían afectar el desarrollo de la economía peruana y, por lo tanto, influir en los resultados del Originador. Dado que estas situaciones son inciertas, este riesgo es asumido por el inversionista.

Riesgo 3: Riesgo de control de cambio y fluctuaciones cambiarias

Mitigante: no se cuenta. Este riesgo puede afectar a los resultados de los originadores y a alguna de las emisiones de los CP – FIBRA PRIME en caso los contratos de arrendamiento se encuentren denominados en dólares, en la medida que los ingresos de los clientes se encuentren denominados en Soles, dichos contratos podrían encontrarse expuestos al riesgo cambiario.

Riesgo 4: Riesgo social, expropiación y otros

Mitigante: se cuenta. Este riesgo puede afectar las operaciones y resultados del originador, sería mitigado por el fideicomiso.

Riesgo 5: Riesgo Cambio en la Legislación

Mitigante: no se cuenta. No puede garantizarse que las normas legales que resultan aplicables a los fideicomisos no experimenten modificaciones en el futuro. En la medida en que este tipo de situaciones resultan imprevisibles, este riesgo es íntegramente asumido por el inversionista.

Riesgo 6: Riesgo Tributario

Mitigante: no cuenta. No se puede garantizar que las normas tributarias que resultan aplicables al FIBRA, titulares de CP – FIBRA PRIME u otros agentes involucrados no experimenten modificaciones en el futuro, ni que dichas modificaciones tengan efectos más beneficiosos o adversos. En la medida en que este tipo de situaciones resultan imprevisibles, este riesgo es íntegramente asumido por el inversionista.

b. Relacionados con el Originador:

Riesgo 1: Mayor competencia

Mitigante: se cuenta. El mercado está abierto a una mayor competencia. El modelo de negocio está basado en experiencia exitosa del negocio de estructuras inmobiliarias (i.e. Fibras, REITs) que son eficientes en sus manejos tributación, dada los beneficios que se otorgan para promover dichas inversiones. el modelo de negocio es administrar un portafolio de bienes raíces de gran escala que permita la diversificación (en tipos de activo,

clientes y ubicaciones) y la obtención de economías de escala, siguiendo una estrategia financiera conservadora y de largo plazo, centrándose en cuatro (4) grandes pilares: i) identificación y selección de activos, ii) gestión de activos; iii) administración de alquileres y; iv) desarrollo de proyectos y supervisión de obras.

El principal enfoque de FIBRA PRIME es generar el mejor rendimiento neto posible a los inversionistas, traducido en una curva de rendimiento que supere los promedios de los retornos de instrumentos de renta fija.

El principal mitigante es la propuesta de valor diferenciado: servicio, velocidad y facilidad, la misma que es favorecida por los clientes.

Riesgo 2: Desarrollo de Nuevos Negocios

Mitigante: se cuenta. De acuerdo con el modelo de negocio se realizan inversiones en bienes inmuebles, dichas inversiones podrán ser efectuadas en adquisiciones (incluyendo el Aporte de Bienes Inmuebles), o construcciones de nuevos Bienes Inmuebles o el mejoramiento, refacción, rehabilitación o similares de los Bienes Inmuebles existentes. Los bienes inmuebles en los que invierta el Fideicomiso serán construidos por terceros no vinculados al fiduciario, el Comité Técnico y/o la Empresa Administradora. AP está permanentemente en búsqueda de inversiones.

Riesgo 3: De la dirección de las empresas

Mitigante: se cuenta. Los accionistas de AP cuentan con cuadros profesionales y miembros de comités con experiencia en el negocio. Se dispone de estándares de gobierno corporativo, gestión de riesgo y control eficaces.

c. Relacionados con el PF

Riesgo 1: Inexistencia de un Mercado Secundario para los Certificados de Participación y Riesgo de Liquidez.

Mitigante: no se cuenta. Los CP – FIBRA PRIME se encuentran inscritos en la BVL y se pueden negociar, sin embargo, no se puede asegurar que se desarrolle un mercado secundario líquido y profundo para dichos instrumentos. La imposibilidad de vender o realizar su posición depende de una variable exógena.

Riesgo 2: Concentración en la tenencia de CP – FIBRA PRIME

Mitigante: no se cuenta. Dado el derecho de suscripción preferente, los Fideicomisarios tienen el derecho a suscribir preferentemente CP – FIBRA PRIME como consecuencia de los acuerdos de aumentos de capital en forma proporcional a su tenencia. Existe el riesgo de que los partícipes que logren concentrar un gran porcentaje de Certificados de Participación terminen teniendo preferencia en la asignación de las nuevas cuotas. Esto se hace más evidente por el reducido tamaño de inversionistas locales lo que podría hacer que los títulos queden en manos de pocos tenedores y se concentre la participación, ocasionando luego distorsiones en la

generación de precios de estos. Riesgo asumido por el inversionista.

Riesgo 3: Dilución por Aporte de Inmuebles y/o Compensaciones.

Mitigante: no cuenta. El Fideicomiso podrá emitir CP – FIBRA PRIME para darlos en contraprestación a la compra y aporte de inmuebles o como contraprestación a los miembros del Comité Técnico o a la Empresa Administradora. Esto puede diluir a algunos inversionistas por otros que aportan los inmuebles, con posibilidad de afectar los retornos, a pesar de que los inmuebles adquiridos generen rentas. El riesgo es asumido por el inversionista.

Riesgo 4: Endeudamiento del Patrimonio Fideicometido.

Mitigante: concentrado en límites de exposición no en incumplimiento de obligaciones. El Fideicomiso podría solicitar y recibir financiamiento siempre que dichas operaciones de endeudamiento tengan como finalidades principales: i) otorgar y cubrir necesidades de liquidez temporal al Fideicomiso y/o (ii) servir de fuente de financiamiento para la adquisición, construcción, reparación y/o mejoramiento de bienes inmuebles, sujeto al límite de endeudamiento establecidos en el Acto Constitutivo. Para ello podría entregar en garantía ciertos bienes inmuebles que formen parte del Fideicomiso a efectos de garantizar las obligaciones asumidas, el otorgamiento de garantías deberá ser efectuado únicamente para cubrir operaciones propias relacionadas a la finalidad del Fideicomiso y cualquier constitución en ese sentido deberá ser previamente aprobada por el Comité Técnico existiendo límites para endeudamientos del Fideicomiso. Este podría incumplir con el pago de sus obligaciones crediticias afectando la rentabilidad del mismo pues los acreedores de dichas deudas tendrán preferencia de pago sobre los Fideicomisarios en todo momento, incluso durante la liquidación del Fideicomiso. El riesgo es asumido por el Fideicomiso, aunque se mitiga por límites no lo hace por incumplimiento aun cuando, al ser una estructura de endeudamiento “bullet” se puede mitigar parcialmente.

Riesgo 5: Riesgo de Conflicto de Interés.

Mitigante: se cuenta. Existe el riesgo de conflicto de interés cuando miembros del Comité Técnico que intervienen en las decisiones de inversión, AP o cualquiera de las personas vinculadas a esta tuviesen una participación directa o indirecta en alguna potencial inversión que sea materia de evaluación, negociación o seguimiento de ejecución por AP. a cargo. El riesgo de asumido por Fideicomiso.

Riesgo 6: Fiduciario del Patrimonio Fideicometido.

Mitigante: no se cuenta. el PF que respalda los CP – FIBRA PRIME será administrado por BBVAST. Sin embargo, el Fiduciario podría pese a ser instruido para la administración del PF no cumplir plenamente con las

instrucciones impartidas o ejecutarlas incorrectamente, supuestos en los cuales el Fiduciario estará sujeto a las responsabilidades que en razón de su cargo y las leyes aplicables le correspondan.

Riesgo 7: Riesgo de la Empresa Administradora (AP)

Mitigante: se cuenta. AP viene gestionando gestionado la FIBRA eficientemente. A pesar de ser una experiencia reciente AP cumple con los objetivos del negocio y cuenta con directivos y ejecutivos con experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo adquisición de activos inmobiliarios y gestión de los mismos para generación de flujos, así como financiero.

Riesgo 8: Modificación del Acto Constitutivo

Mitigante: el Acto Constitutivo del Fideicomiso podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea General, para ello se seguirá el proceso contemplado en el Acto Constitutivo. En ese sentido, los Titulares de los BT podrían verse obligados a aceptar los acuerdos vinculantes adoptados por la Asamblea General sin que necesariamente esté de acuerdo con estas modificaciones. Sin perjuicio, en caso modificarse, reemplazarse o eliminarse requisitos que resultasen aplicables, el Fiduciario podrá adecuar el Acto Constitutivo según las reglas establecidas en la Ley, Reglamento o Legislación Aplicable vigente, siendo este el mitigante.

Riesgo 9: Pérdida de la Calidad de FIBRA y sus beneficios tributarios

Mitigante: se cuenta. El Fideicomiso deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Tercera Disposición Final del Reglamento e indicados en el numeral 5.2 del presente documento, a efectos de ser considerado como una FIBRA. En caso el Fideicomiso no cumpla con dichos requisitos no tendrá la condición de FIBRA y por tanto no podrá denominarse como tal, debiendo el Fiduciario modificar su denominación. Ello elimina los beneficios tributarios descritos en el Prospecto Marco. El riesgo es asumido por el Fiduciario y la AP quienes darán seguimiento y cumplimiento de los requisitos normativos para la condición de FIBRA.

d. Relacionados a las Inversiones.

Riesgo 1: de Liquidez y de diferencial entre Oferta y Demanda de las Inversiones en Inmuebles

Mitigante: no se cuenta. Los activos subyacentes de FIBRA PRIME están conformados por bienes raíces que son, por naturaleza, inversiones a largo plazo y menos líquidas que los activos financieros tradicionales. Las inversiones cuentan con un rendimiento variable que está asociado al rendimiento de los inmuebles producto de su valorización y flujos que puedan generar a partir de su explotación. Por lo tanto, no es posible que el Fideicomiso garantice la realización de distribuciones en efectivo, puesto que dependerá de las rentas obtenidas, así como de la estructura de gastos del Fideicomiso. De igual forma la

poca oferta y un creciente aumento en la demanda de estos inmuebles podría conducir a una sobrevalorización de este tipo de propiedades y, con ello, a la disminución de las tasas de rentabilidad objetivo. No se puede garantizar y finalmente, el que las inversiones inmobiliarias pierdan valor de mercado debido al desarrollo de nuevos diseños y tecnología más avanzada, por razones del comportamiento de mercado u otras. El riesgo lo asume el inversionista.

Riesgo 2: Crecimiento de la FIBRA.

Mitigante: no se cuenta. El Fideicomiso que pretende crecer a través de adquisición de bienes inmuebles y que por ello recurre a financiamiento a través de Certificados de Participación y/o financiamientos adicionales, podría no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no le es posible acceder a los referidos mecanismos de financiamiento oportunamente y en términos favorables. El riesgo es asumido por el Fideicomiso. Es preciso mencionar debido a la crisis sanitaria y política y con la imposibilidad de hacer colocaciones, el crecimiento ha virado a priorizar operaciones con aporte y optimizar el uso del financiamiento.

Riesgo 3: Demora o Incumplimiento Contractual en la Adquisición de los Bienes Inmuebles detallados en el Prospecto Informativo Complementario.

Mitigante: se cuenta. Si bien la Empresa Administradora ha tomado todas medidas necesarias para mitigar el riesgo de demora o incumplimiento contractual de las contrapartes vendedoras de los bienes inmuebles existe el riesgo de que se verifiquen dichas demoras o incumplimientos en perjuicio de FIBRA Prime. En ese sentido, se debe tomar en consideración que en caso de demoras o incumplimientos contractuales de parte de los vendedores de los Bienes Inmuebles -ya sea por causas atribuibles a estos o atribuibles a casos fuerza mayor fuera de su control- los recursos captados serán invertidos en las Inversiones Temporales Permitidas hasta que se puedan formalizar las transferencias de propiedad respectivas o hasta que se consiga un Bien Inmueble sustituto que cumpla con las características indicadas en la política de inversión.

Riesgo 4: Factores de Mercado de los Inmuebles.

Mitigante: se cuenta. Causado por cambios en la valorización de los inmuebles a causa de variaciones en la demanda de inmuebles, tasas de interés, tasas cambiarias y de inflación. Los cambios antes mencionados podrían generar de manera inmediata cambios en la valorización de cada activo, la cual podrá ser positiva o negativa dependiendo del comportamiento del mercado. El riesgo lo asume el inversionista, aunque se mitiga por las tarifas y plazos de los alquileres que están indexados a la inflación.

Riesgo 5: Contractuales y Legales.

Mitigantes: se cuenta. Podrían existir fallas u omisiones en los distintos contratos que sean celebrados por el Fideicomiso durante el proceso de adquisición de inmuebles por: i) saneamiento de los vicios que pudieran presentarse en los inmuebles, ii) que los transferentes de los inmuebles incumplan sus obligaciones y; iii) cumplimiento de las normas de convivencia con los demás arrendatarios del inmueble, falta de pago de mantenimientos, incumplimientos varios a los contratos de arrendamiento, entre otros. Para mitigar estas posibles consecuencias negativas, el Acto Constitutivo ha previsto mecanismos de contención.

Riesgo 6: Contingencias Ocultas en los Bienes Inmuebles del Fideicomiso.

Mitigante: se cuenta. Existiendo responsabilidad de AP de llevar a cabo un proceso minucioso de debida diligencia de los inmuebles a adquirir para el Fideicomiso, es posible que en ciertas ocasiones no se puedan detectar pasivos o contingencias ocultas, que una vez halladas podrían afectar el valor de los activos y por ende la rentabilidad de las inversiones. En ese sentido, los contratos de adquisición preverán obligaciones de saneamiento de los transferentes, así como obligaciones de los transferentes de asumir responsabilidad o el costo de los defectos del inmueble que se detecten luego de producida la transferencia.

Riesgo 7: Propiedad Física del Bien Inmueble.

Mitigante: se cuenta y es parcial. Los inmuebles pueden sufrir pérdidas por riesgos patrimoniales (incendio, inundación, terremoto, robo, entre otros). Si bien estos riesgos pueden ser mitigados y transferidos en gran parte mediante la adquisición de pólizas de seguros patrimoniales, la pérdida de los flujos de arrendamientos a consecuencia de estos eventos no siempre puede ser cubierta en su totalidad por las pólizas de lucro cesante, afectando negativamente la rentabilidad. El riesgo no cubierto es asumido por el inversionista.

Riesgo 8: De Crédito y Mercado por Inversiones Temporales.

Mitigante: se cuenta y es parcial. La política de inversiones del Fideicomiso, alineado a lo establecido por la regulación, y en tanto no afecte los planes de inversión y los requerimientos mínimos de liquidez, podrá invertir hasta un 30% del Activo Total del Fideicomiso en: i) depósitos en entidades bancarias del Sistema Financiero Nacional, en moneda nacional o extranjera, así como instrumentos representativos de estos, siempre que sean a plazo menor a un (1) año; y; ii) instrumentos financieros o valores mobiliarios de corto plazo emitidos y garantizados por el Gobierno Central o el Banco Central de Reserva del Perú, los cuales comparten la clasificación de riesgo que le es otorgada al país. Estas inversiones están expuestas a riesgos de mercado y crédito. Sin embargo, debido al horizonte de corto plazo y a la adecuada calidad crediticia de éstas, se espera que ambos

riesgos sean limitados. La diferencia no cubierta producto del incumplimiento o volatilidades en instrumentos de deuda son asumidas por el Fideicomiso (riesgo marginal).

Riesgo 9: De Construcción.

Mitigante: se cuenta y es parcial. Los riesgos de construcción que acarrearán demoras en permisos, desarrollo, construcción y culminación de proyectos inmobiliarios, podrían ser financiados muy por encima de sus presupuestos originales y en plazos mayores afectando la renta de estas inversiones. A pesar de que estos riesgos pudiesen ser mitigados parcialmente con la introducción de provisiones y cláusulas penales en los contratos de construcción, el Fideicomiso podría enfrentar pérdidas no contempladas por dichas provisiones que afecten negativamente al valor de las inversiones. El riesgo marginal es asumido por el Fideicomiso

Riesgo 10: De invertir en régimen de copropiedad

Mitigante: se cuenta. El Fideicomiso podrá adquirir total o parcialmente la propiedad y/o dominio fiduciario de inmuebles. En caso se realicen inversiones por la vía de copropiedad se deberá tener en consideración que las decisiones respecto del inmueble deberán ser tomadas por todos los copropietarios del inmueble, de acuerdo a las reglas establecidas en el Código Civil. Esto podría ocasionar retrasos en la disposición y administración del inmueble si los copropietarios no estuviesen de acuerdo. Se reduce esta situación mediante: i) la participación en la inversión de cada proyecto; ii) que no se afecte la condición de FIBRA (legislación); iii) que permita disponibilidad de realización. El riesgo marginal asumido por el Fideicomiso.

e. Relacionados a los Arrendatarios.

Riesgo 1: De Oferta, Demanda y Precio de Arrendamientos

Mitigantes: no se cuenta. Se podría presentar una situación en la que exista una reducida y limitada demanda potencial de arrendatarios de cierto perfil de solvencia para los inmuebles adquiridos por el Fideicomiso, podría elevar los índices de vacancia (tiempo en que el inmueble permanece sin poder ser arrendado), reducir el precio de los alquileres y disminuir el valor de las cuotas, afectando en forma negativa al retorno de la inversión.

Riesgo 2: De Crédito de los Arrendatarios.

Mitigante: se cuenta. Pueden presentarse retrasos y paralización de los pagos de arrendamientos por diversos motivos propios y externos. Si bien se cuenta con el inmueble, existe un riesgo de vacancia en la búsqueda de nuevos inquilinos y por ello es fundamental la evaluación crediticia a realizar. Esto se cubre parcialmente con el examen previo al proceso de inversión inicial (evaluación crediticia individual detallada) para el caso de inmuebles con un solo arrendatario (fábricas, almacenes, edificios

corporativos), y una validación sólo de indicadores generales para grupos de arrendatarios donde la diversificación misma reduce el riesgo. Suma a esto un seguimiento de los principales factores de riesgo, que será presentado y discutido en los Comités Técnicos, además, se incluirá en los contratos de arrendamiento limitantes específicos a los hechos de caso fortuito o fuerza mayor que permitan la suspensión de pago de rentas y, finalmente, se establecen penalidades por falta de pago y obligaciones de indemnización por lucro cesante, en caso la falta de pago concluya con la resolución del respectivo contrato de arrendamiento.

Riesgo 3: De Reputación de los arrendatarios

Mitigante: se cuenta. Una variable importante resulta el perfil e historial de los arrendatarios por el impacto positivo o negativo sobre el Fideicomiso. Para mitigar este riesgo, AP ha implementado procedimientos de “Conoce a tu Cliente” (“KYC”). Asimismo, no se tomará en cuenta como arrendatarios a empresas que cuenten con juicios o antecedentes de corrupción y lavado de activos. Asimismo, se excluyen industrias como: venta de armas, casinos y cigarrillos, sumado a lo anterior, es la selección de arrendatarios será identificar a empresas que a criterio de la Empresa Administradora destaquen por ser Empresas Socialmente Responsables (“ESR”) y cuenten con estándares de gobierno corporativo aceptables para la Empresa Administradora.

Riesgo 4: Recolocación de los bienes inmuebles arrendados.

Mitigante: no se cuenta. El Fideicomiso adquiere activos inmobiliarios con vencimiento futuro. Si bien el Fideicomiso buscará renovar dichos arrendamientos, en caso no fuera capaz de acordar una renovación con los niveles de renta existentes o superiores, el ingreso por rentas podría verse afectado. El riesgo lo asume el Fideicomiso.

Riesgo 5: Concentración en pocos arrendatarios

Mitigante: no se cuenta. Se podría depender de pocos arrendatarios y, enfrentar dificultades en forma significativa si, algunos de ellos tuviesen dificultades económicas debido a la concentración.

Riesgo 6: De desalojo de arrendatarios.

Mitigante: se cuenta. En situaciones en la uno o alguno de los arrendatarios incumplan con el pago de sus arrendamientos por un determinado plazo, y tenga que, por contrato, procederse a su desalojo, existe el riesgo de que este proceso pueda ser impugnado por los arrendatarios, impidiendo que el desalojo se ejecute en los tiempos esperados. Para reducir el riesgo de no devolución del local arrendado, los contratos de arrendamiento prevén penalidades diarias por la no devolución del inmueble, así como una cláusula de allanamiento del arrendatario a la futura pretensión.

Resguardos

No se han establecido resguardos establecidos en el Acto Constitutivo.

Garantías

No se cuenta con garantías específicas para la emisión.

Originador

Administradora PRIME es una empresa constituida el 2017 bajo la forma de sociedad anónima. La Empresa Administradora PRIME (AP) se dedica a: i) administración de activos inmobiliarios; ii) adquisición y disposición de activos; iii) gestión de propiedades; iv) negociación de contratos de alquiler; v) asesoría en obtención de financiamientos; vi) Asesoría en valuación de inversiones y; vii) análisis de mercados inmobiliarios.

El capital social al 31 de diciembre del 2021 es de PEN 1.74 MM producto de un aumento de capital aprobado en Junta Universal de Accionistas del 17 de diciembre de 2018. El accionista mayoritario y controlador es Ignacio Mariátegui Salazar con el 76.95% existiendo otros accionistas que representan el 23.05%.

El directorio está conformado por cuatro (4) miembros tres de ellos independientes con amplia experiencia en finanzas, gestión de bienes inmuebles y gestión de riesgos.

Directorio

Cargo	Miembro
Presidente de Directorio	José Ramón Mariátegui
Director	Gonzalo Barandiarán
Director	Juan José Calle
Director	Eduardo Herrera

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

El área ejecutiva y de gerencia cuenta con una gerencia general que ejerce como representante legal y que comanda la jefatura de inversiones, la vicepresidencia de gestión de activos, la gerencia de riesgos y gobierno corporativo y; la gerencia legal. Los profesionales cuentan con experiencia en el negocio.

Gerencia

Cargo	Miembro
Gerente General	Ignacio Mariategui
VP Gestión de Activos	Guillermo Carbone
Gerente de Riesgos y GC	Gary Tafur
Gerente Legal	Francisco Castillo

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

Fiduciario

BBVA Sociedad Titulizadora S.A. (BBVAST) es una sociedad administradora constituida el año 1999. Se dedica de forma exclusiva a la función de fiduciario en procesos de titulización, así como a adquirir activos con la finalidad de constituir patrimonios fideicometidos que respalden la emisión de valores de contenido crediticio. Es subsidiaria del Banco BBVA Perú (100%), que a su vez forma parte de

PRIMÉ la coinversión entre Holding Continental S.A. (holding Grupo Breca) y Newco Perú S.A.C. (Grupo BBVA).

Al cierre del ejercicio 2021 los activos en patrimonio fideicometido administrados por BBVAST ascendieron a PEN 2,186.27 MM.

Comité Técnico

A propuesta de AP son designados por el Fiduciario tres (3) miembros, este órgano tiene como responsabilidad la decisión de invertir los recursos de FIBRA PRIME en activos inmobiliarios propuestos por AP.

Comité Técnico ()*

Cargo	Miembro
Presidente	Orlando Cerrutti Banchemo
Miembro	Rafael Venegas Vidaurre
Miembro	Miguel Aramburú Alvarez Calderon

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

(*) Con fecha 08 de agosto del 2022 se realiza un cambio interno en la composición de los miembros del comité, siendo el nuevo Presidente Miguel Aramburú Calderón. Así mismo, Orlando Cerrutti pasa a ser Miembro e ingresa Gabriel Miro Quezada en reemplazo de Rafael Venegas.

El Comité Técnico (CT) se reúne cada dos (2) meses o de manera extraordinaria a propuesta del presidente o cualquier miembro o cuando el Fiduciario o AP lo considere oportuno.

Dentro de sus principales funciones se encuentran validar la aprobación de:

- Inversiones propuestas por AP
- Desinversiones propuestas por AP
- Aporte de activos inmobiliarios, cumpliendo con la normativa
- Presupuestos elaborados por AP
- Términos y condiciones de colocaciones de CP- FRIBRA PRIME
- Términos y condiciones para la distribución a titulares de CP -FIBRA PRIME
- Endeudamiento del Fideicomiso (hasta 40% del activo total del mismo para realizar programa de inversiones y el 15% para cubrir requerimientos de liquidez)
- Tomar conocimiento de informe anual e informes trimestrales que presente el Comité de Gestión Integral de Riesgos y Control Interno e instruir a los órganos correspondientes de llevar a cabo medidas correctivas, preventivas o recomendaciones según corresponda
- Otros indicados en el Prospecto Marco

Comité de Gestión Integral de Riesgos y Control Interno
Se aprobó el 29 de abril de 2022 en Asamblea General de los Titulares de CP – FIBRA PRIME la creación del Comité de Gestión Integral de Riesgos y Control Interno (CGIRCI) que será responsable de supervisar el cumplimiento de la gestión integral de riesgos y el sistema de aseguramiento del PF. Estará conformado inicialmente por dos (2)

miembros: uno director de AP y el segundo un miembro independiente.

Las actividades se vinculan con actividades, funciones y responsabilidades que ejerzan el Fiduciario, el CT, el responsable de la gestión integral de riesgos (GIR) y AP en función al desenvolvimiento y requerimientos del PF.

Tiene como principales funciones las siguientes:

- Diseñar el sistema de gestión integral de riesgos para el PF.
- Plantear al Fiduciario los ajustes necesarios para determinar el apetito y capacidad de riesgo
- Supervisar el cumplimiento de la normativa de GIR de SMV
- Aprobar informes trimestrales de GIR elaboradas por el responsable cumpliendo plazos del CGIRCI de manera coordinada con el Fiduciario
- Aprobar y enviar al Fiduciario el informe anual de GIR cumpliendo plazos del CGIRCI
- Dar opinión en relación a transacciones realizadas con personas vinculadas a miembros de CT, AP y Fiduciario, de igual forma con accionistas, directores, gerentes de cada una de esas personas jurídicas y los vinculados.

Factor Fiduciario

Se ha nombrado a los señores Bruno Viacava Hooker y Marcela de Romaña Amorós como Factor Fiduciario quienes podrán ejercer las funciones de Factor Fiduciario de manera individual e indistintamente para ejecutar según corresponda las decisiones del Comité Técnico y actuará representando al Fiduciario en la administración del Patrimonio Fideicometido.

Agente Colocador

Actúa como Agente Colocador, BBVA Bolsa - Sociedad Agente de Bolsa S.A. (BBVA SAB) empresa constituida en 1996. Es subsidiaria de Banco BBVA Perú, el cual posee el 100% de las acciones con derecho a voto representativas de su capital social. BBVA SAB se dedica a la intermediación de valores, que comprende principalmente la compra - venta de títulos valores por orden de los clientes (comitentes), así como a la prestación de servicios de asesoría e información a inversionistas. Realiza además operaciones y servicios compatibles con la actividad de intermediación en el mercado de valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). Al cierre del año 2021, BBVA SAB negoció el 12.85% de renta variable y el 26% del total del mercado de renta fija. Es una de las SAB más más activas como colocador en el mercado, habiendo realizado nueve (9) emisiones en el año.

Características de los Instrumentos

- Denominación: “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME”.
- Tipo de Valor: los Certificados de Participación son valores mobiliarios nominativos, indivisibles, representados por anotaciones en cuenta e inscritos en el registro contable de CAVALI y serán negociados

en rueda de bolsa de la BVL y se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley. Todos los Certificados de Participación a ser emitidos en virtud del Programa serán considerados instrumentos de participación patrimonial; y, por tanto, no son amortizables, salvo lo establecido en el Acto Constitutivo en: i) caso se regulen opciones de sobreasignación u otras medidas de estabilización del precio del valor en el Aviso de Oferta de cada colocación o ii) que medie autorización de la Asamblea General.

- Clase: una única clase.
- Monto del Programa: Hasta por un máximo de colocación de US\$ 500 MM (Quinientos Millones y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América).
- Valor Nominal: el valor nominal de los CP – FIBRA PRIMES es de US\$ 10 (Diez y 00/100 dólares).
- Vigencia del Programa: seis (6) años contados a partir de su inscripción en el RPMV o el plazo que resulte aplicable según la Legislación Aplicable. Dentro de dicho plazo, el Emisor podrá efectuar nuevas colocaciones de Certificados de Participación con cargo al Programa.
- Emisiones y Series: una emisión y una serie.
- Fecha de Emisión: la fecha de emisión de los CP-FIBRA PRIME de cada colocación será determinada por BBVAST, en coordinación con el Originador y el Agente Colocador en el marco de lo aprobado por el Comité Técnico, e informada a través del Aviso de Oferta respectivo.
- Fecha de Colocación: es la fecha de adjudicación de los valores correspondientes a cada colocación de CP-FIBRA PRIME, de acuerdo al mecanismo de colocación establecido en el Prospecto Marco. La fecha de cierre de colocación será determinada por BBVAST en coordinación con el Originador y el Agente Colocador en el marco de lo aprobado por el Comité Técnico, e informada a través del Aviso de Oferta respectivo.
- Precio de Colocación: Los CP – FIBRA PRIME se podrán colocar a la par, bajo la par o sobre la par,

teniendo como base el Valor Cuota y el mejor interés de los titulares de certificados de participación; según se establezca en el Aviso de Oferta correspondiente.

- Moneda: los instrumentos de cada colocación serán emitidos en dólares.
- Fecha de Vencimiento: los CP – FIBRA PRIME no tienen plazo de vencimiento.
- Rendimiento: rendimiento variable que está asociado al rendimiento de los inmuebles producto de su valorización y flujos que puedan generar a partir de su explotación.
- Interés Moratorio: incorporado dentro de penalidades
- Amortización: los CP – FIBRA PRIME no serán amortizables salvo lo establecido en el Acto Constitutivo en: i) caso se regulen opciones de sobreasignación u otras medidas de estabilización del precio del valor en el Aviso de Oferta de cada colocación o ii) que se cuente con la autorización de la Asamblea General.
- Pago de Intereses y Principal: se efectuará a través de CAVALI, siempre y cuando el Fiduciario le hubiese proporcionado los recursos necesarios para efectuar los pagos a los Titulares de los Certificados de Participación.
- Destino de los Recursos: se destinarán para: i) pago de costos de colocación; ii) realizar inversiones con sujeción a la Política de inversiones del Fideicomiso. Adicionalmente, en caso se considere necesario una caja requerida para gastos operativos en cada colocación. Asimismo, en caso se establezcan esquemas de sobreasignación de CP- FIBRA PRIME, los fondos provenientes de dicha sobreasignación serán transferidos al Agente Colocador con la finalidad de implementar mecanismos de estabilización de precios permitidos por la Legislación Aplicable.
- Fuente de repago: los CP – FIBRA PRIME son instrumentos de participación patrimonial por lo que no son amortizados.

DECLARACIÓN DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO

JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Empresas Clasificadoras de Riesgo, aprobado por Resolución SMV N 032-2015 – SMV / 01, así como en el Reglamento para la clasificación de Empresas del Sistema Financiero y de Empresas del Sistema de Seguros, Resolución SBS N 18400-2010, acordó mediante sesión de Comité de Clasificación de Riesgo del 30 de septiembre del 2022 otorgar la clasificación para Fortaleza Financiera de Fideicomiso de Titulización para Inversiones en Renta de Bienes Raíces – FIBRAS PRIME.

	Clasificación	Perspectiva
Fortaleza Financiera	A-	Estable

Así mismo, JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A., declara que la opinión contenida en el presente informe, así como su respectiva clasificación, se realizó de acuerdo con la Metodología de Clasificación para la Emisión de Deuda Respalada por los Flujos Futuros Generados de un Conjunto de Cuentas por Cobrar o Instrumentos de Titulización aprobado en Sesión de Directorio del 12.08.2021

Definición

CATEGORÍA A: Emisión o instrumento de titulización que ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene bajo riesgo crediticio. Los riesgos son mayores que la categoría inmediatamente superior en periodos de desaceleración económica.

PERSPECTIVA: Señala el camino que podría variar la clasificación en una etapa mayor a un año. La perspectiva puede ser positiva, estable o negativa. Empero una perspectiva positiva o negativa no involucra indudablemente un cambio en la clasificación. En ese sentido, una clasificación con perspectiva estable puede ser modificada sin que la perspectiva se encuentre con antelación en positiva o negativa, de haber el fundamento necesario.

La simbología de clasificación de Bonos Corporativos tiene 5 niveles, donde A es el máximo nivel y E el mínimo. Las clasificaciones de A, B y C pueden ser modificadas con los signos "+" o "-" para señalar su posición relativa dentro del respectivo nivel.

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. JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. ha realizado el presente informe aplicando de manera rigurosa la metodología vigente indicada. A su vez, no audita y no brinda garantía alguna respecto a la información recibida de manera directa por parte del cliente, así como de cualquier fuente que JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. considere confiable; no encontrándose en la obligación de corroborar la exactitud de dicha información. JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. no asume responsabilidad alguna por el riesgo inherente generado por posibles errores en la información. Sin embargo, se han adoptado las medidas necesarias para contar con la información considerada suficiente para elaborar la presente clasificación. JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. no se responsabiliza por ninguna consecuencia de cualquier índole originada de un acto de inversión realizado sobre la base del presente informe.

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Japan Credit Rating Ltd. (JCR) es una Organización de Calificación Estadística Nacionalmente Reconocida (NRSRO) en los Estados Unidos. JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgo S.A. (JCR LATAM) es una entidad legal separada de JCR y no es una NRSRO. La metodología, escala de clasificación de JCR LATAM y las decisiones del comité de clasificación son desarrollados internamente para adoptarse en el mercado peruano. Cualquier daño especial, indirecto, incidental o consecuente de cualquier tipo causado por el uso de cualquier clasificación asignada por JCR LATAM, incluido, pero no limitado a pérdida de oportunidad o pérdidas financieras, ya sea en contrato, agravio, responsabilidad objetiva o de otro tipo, y si tales daños son previsibles o imprevisibles, no son responsabilidad de JCR bajo cualquier circunstancia.

Anexo 1: Principales Cuentas e Indicadores Financieros

Indicadores (En PEN MM)	Dic-20	Dic-21	Jun-21	Jun-22
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.4	0.6	0.2	0.6
Otras Cuentas por Cobrar	0.5	0.7	1.3	1.0
Activo Corriente	3.6	2.6	1.8	3.2
Inversiones Financieras	2.1	2.2	8.6	2.2
Inversiones Inmobiliarias	0.0	0.0	5.2	0.0
Activo No Corriente	2.8	4.7	14.6	3.0
Activo Total	6.3	7.3	16.4	6.2
Obligaciones Financieras - Corto Plazo	0.6	4.9	5.1	3.6
Pasivo Corriente	2.9	6.3	6.1	4.9
Obligaciones Financieras - Largo Plazo	4.6	4.5	2.6	4.5
Pasivo No Corriente	4.8	4.5	2.6	4.5
Pasivo Total	7.8	10.8	8.7	9.4
Capital	1.7	1.7	7.8	1.7
Adq. Directa (Valor de Part. Patrimonial)	0.0	0.0	5.2	0.0
Resultados Acumulados	-1.5	-3.2	-5.0	-3.2
Patrimonio Neto	-1.4	-3.5	7.7	-3.2
Ventas	3.3	5.0	1.3	2.9
Costos	0.0	-1.9	-0.9	-1.1
Utilidad Bruta	3.3	3.1	0.4	1.8
Gastos de Ventas	-1.8	-0.8	-0.5	-0.5
Gastos de Administración	-2.7	-2.0	-1.1	-1.1
Utilidad Operativa	-1.1	-0.9	-1.7	-0.1
Diferencia de Cambio	-0.1	-0.2	-0.1	0.2
Cargas Financieras	-0.5	-0.8	-0.4	-0.5
Utilidad (Pérdida) Neta	-1.7	-1.8	-2.1	-0.3
Ratio Corriente (en veces)	1.22x	0.64x	0.41x	0.29x
Capital de Trabajo	0.6	-1.7	-1.7	-4.3
Endeudamiento Patrimonial (En veces)	-5.4x	-2.9x	-3.1x	1.1x
Obligaciones Financiera Total	5.3	8.0	9.4	7.7
Margen Bruto (En %)	100.00	61.50	31.95	63.00
Margen Operativo (En %)	-33.94	-17.62	-133.96	-2.17
Margen Neto (En %)	-51.16	-35.57	-166.41	-10.63
ROA (En %)	-26.82	-29.01	-28.70	-1.86
ROE (En %)	119.07	55.72	59.46	-3.96

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM