

# Protocolo de Instalación, Apertura y Acuerdos

14 de enero del 2022

**01**

La Asamblea General será presidida por el Representante de los Fideicomisarios, Sra. Marcela de Romaña.

**02**

Actuará como Secretario la persona designada por el Presidente.

**03**

Conforme a lo establecido en el numeral 48.3 del Acto Constitutivo, la Asamblea General queda válidamente constituida cuando se encuentre representado cuando menos, la mitad más uno de los Certificados de Participación emitidos con derecho a voto; y en segunda convocatoria, ser suficiente la concurrencia de cualquier número de Certificados de Participación.

**04**

Los Acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por decisión de Titulares de Certificados de Participación que representen la mayoría absoluta de los Certificados de Participación presentes o representados en la Asamblea General, según sea el caso.



F. I. B. R. A.  

---

**PRIME**

## **FIBRA Prime**

Presentación – Asamblea General  
14 de enero de 2022

01

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.

02

Delegar en el Comité Técnico la facultad para negociar los términos y condiciones definitivos de la operación de refinanciamiento.

**01** Situación  
Actual  
**FIBRA Prime**



# Resumen Ejecutivo

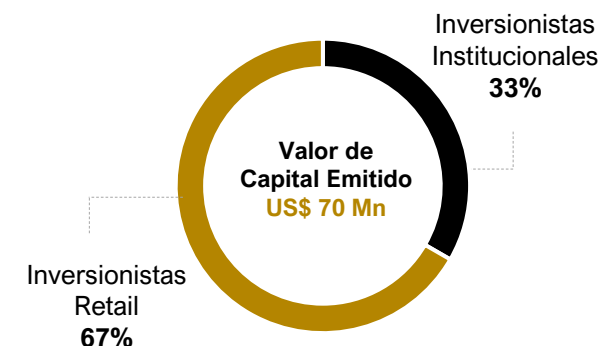
## FIBRA Prime a Diciembre 2021

- FIBRA Prime es un vehículo de inversión que está conformado por un portafolio de inmuebles que generan rendimiento por los flujos de sus arrendamientos, y en base a ello proporciona retornos atractivos a sus inversionistas. Emite valores colocados por oferta pública y listados en la BVL.
- FIBRA Prime es el primer FIBRA regulado en el Perú. Cuenta con un programa de **US\$ 500 millones de dólares** (NAV <sup>1</sup>) aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV).
- Desde su lanzamiento en diciembre del 2018 hasta la fecha, FIBRA Prime ha obtenido un total de **US\$ 70 Mn** <sup>(2)</sup> del mercado de capitales, además de la obtención de financiamientos de aproximadamente **US\$ 23.3 Mn**. Adicionalmente, durante el 2021, FIBRA ha llevado a cabo la primera adquisición de bienes inmuebles (denominados conjuntamente el "Inmueble Regal") por medio de aporte al patrimonio fideicometido por la suma aproximada de **US\$ 2.9 Mn**.

Moody's	BBB+fi.pe
Class & Asociados	Af-

Emisora / Ticker	F. I. B. R. A. <b>PRIME</b>
Administrador / Originador	ADMINISTRADORA <b>PRIME</b>
Entidad estructuradora	<b>BBVA</b>
Agente colocador	<b>BBVA</b>   SOCIEDAD AGENTE DE BOLSA
Fiduciario	<b>BBVA</b>   SOCIEDAD TITULIZADORA
Monto del programa	US\$ 500 Mn
Inversionistas	401
Duración	Indefinida
Suscripción Mínima	No hay monto mínimo

### Distribución por Tipo de Inversionista



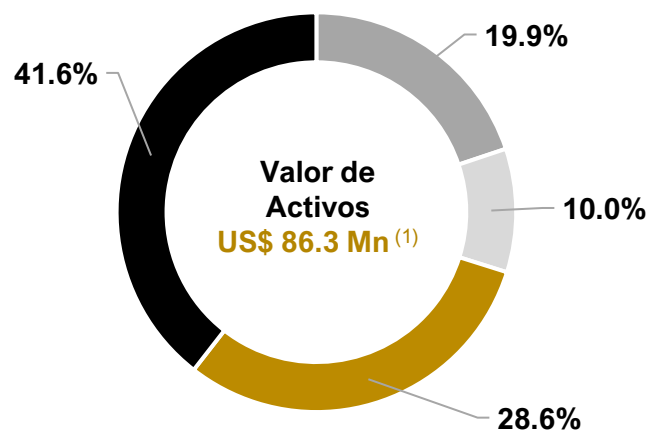
### Indicadores del Portafolio

<b>US\$ 86.3 Mn</b>	Valor de activos
<b>19</b>	# de activos
<b>US\$ 7.4 Mn</b>	Renta Proforma
<b>98%</b>	Nivel de ocupación
<b>123,182 m2</b>	Área arrendable – m2

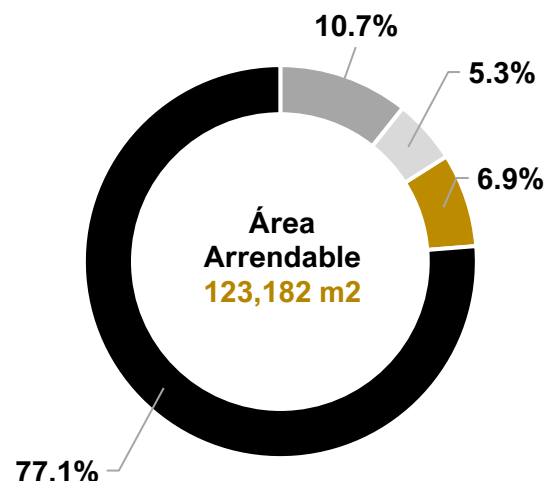
(1) Net Asset Value. (2) Importe incluye el monto adjudicado durante la 1era Colocación (Dic 2018), 2da Colocación (Jun 2019), así como el monto colocado en rueda de suscripción preferente de la 3ra Colocación, publicado como HHII el 21.04.20 (la oferta pública de dicha Tercera colocación fue suspendida por emergencia sanitaria nacional, publicado como HHII el 30.04.20) y 4ta Colocación (Dic 2020).

### PORTAFOLIO FIBRA Prime

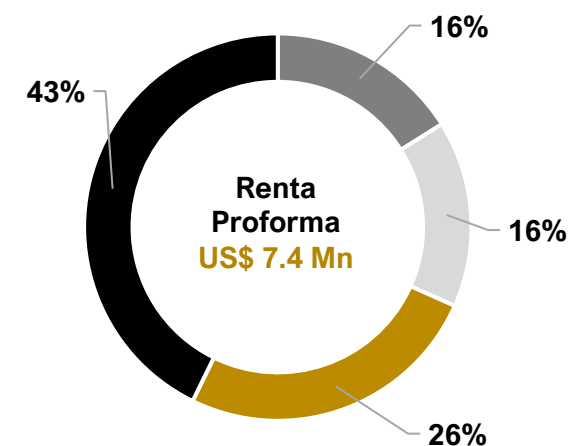
#### Distribución de Valor de Activos



#### Distribución de ABL (Área Arrendable)



#### Distribución de Rentas Proforma



Oficinas    Hotelero    Comercial    Industrial/Logístico

Tipo de Activo	Valor – US\$	%
Oficinas	17,131,748	19.9%
Hotelero	8,624,651	10.0%
Comercial	24,651,004	28.6%
Industrial/Logístico	35,850,000	41.6%
<b>TOTAL</b>	<b>86,257,402</b>	<b>100%</b>

Tipo de Activo	Valor – US\$	%
Oficinas	13,197	10.7%
Hotelero	6,538	5.3%
Comercial	8,475	6.9%
Industrial/Logístico	94,972	77.1%
<b>TOTAL</b>	<b>123,182</b>	<b>100%</b>

Tipo de Activo	Valor – US\$	%
Oficinas	1,196,158	16%
Hotelero	1,159,368	16%
Comercial	1,902,877	26%
Industrial/Logístico	3,179,742	43%
<b>TOTAL</b>	<b>7,438,145</b>	<b>100%</b>

(1) Para todos los casos corresponde al valor de adquisición y el valor de las implementaciones en CAPEX una vez finalizadas. Adicionalmente, el valor de los activos registrado en los EEFF no necesariamente es el mismo que se indica aquí, toda vez que las implementaciones en CAPEX aún se encuentran en proceso.

## Estructura de Capital – Niveles de Endeudamiento

Indicadores	A Dic-2020 (US\$ Mn)	A Dic-2021 (US\$ Mn estimado)
Valor de Activos a dic 2020 (*)	80.4	75.8
Nuevas Adquisiciones 2021	0	6.2
Total	80.4	82.0
Endeudamiento	19.617	23.317
Apalancamiento (sobre valor de activos inmobiliarios)	24.4%	28.4%

(\*) Valor de activos corresponde al resultado de la valoración anual revisada por auditores externos. Para el año 2021 se estima un escenario conservador, considera un *impairment* de alrededor 6% del valor bajo contexto negativo

# Potencial adquisición de un activo industrial

## vía combinación de aporte y financiamiento

### Potenciales condiciones de la adquisición

Tipo de Activo	Almacén Logístico de Autos
Metraje	50,006 m2
Rubro de Inquilinos	Venta de autos/Conversión a Gas
Valor	US\$ 12'120,000
Valorización (Nov 21)	US\$ 12'120,000
Modalidad de Adquisición	COMPRAVENTA → 51.36 % (US\$ 6'225,000) APORTE → 48.64 % (US\$ 5'895,000)

### Potenciales condiciones de ARRENDAMIENTO

Plazo contractual	15 años forzosos
Tipo de contrato	Triple net lease
Moneda	US\$ - Dólares Americanos
Factor de ajuste	Inflación de los Estados Unidos de Norteamérica

(\*) Condiciones pre aprobadas por el Comité Técnico. Adquisición sujeta a aprobación del Comité Técnico.

### El Inmueble

Local utilizado para el almacenamiento, mantenimiento y conversión a gas de vehículos.

Inmueble considerado como el mayor Taller PEC (Certificado y aprobado por COFIDE y el Ministerio de Energía y Minas) en Conversión de Vehículos gasolineros a GAS.

Inmueble tiene calidad de ALMACEN DE CAMPO MÚLTIPLE, y cumple con toda la normativa.

Capacidad para **2,500** vehículos  
Terreno de **50,006 m2**.

*La adquisición del activo será sometida a la aprobación del Comité Técnico, el cual ha sido convocado para una sesión el día 14 de enero de 2022.*

*De contarse con la aprobación del Comité Técnico, se espera concretar las firmas de los documentos correspondientes de forma inmediata.*



# 02

Refinanciación de la  
Deuda a través de un  
Club Deal  
**FIBRA Prime**

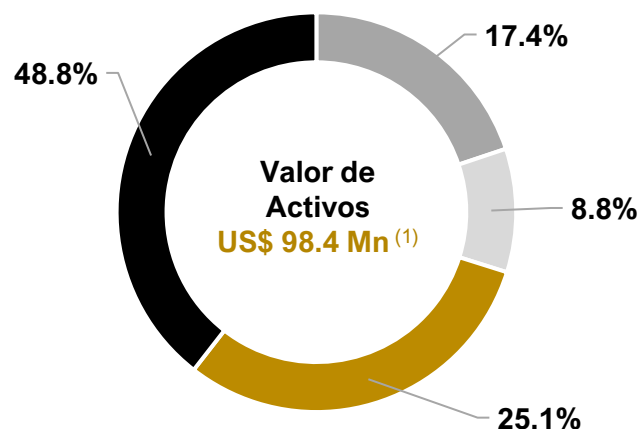


# Portafolio FIBRA Prime

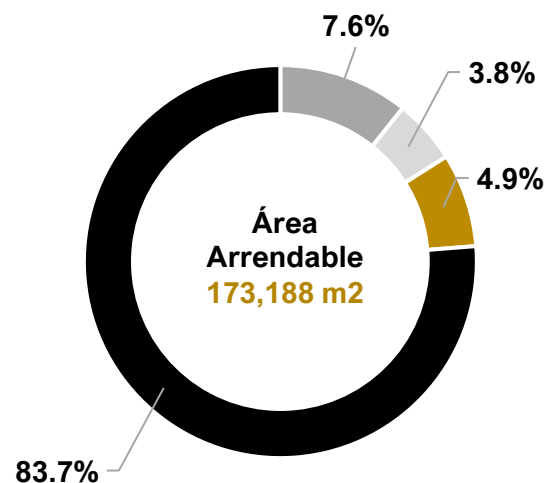
## FIBRA Prime a Diciembre 2021 + Inmueble Industrial

### PORTAFOLIO FIBRA Prime

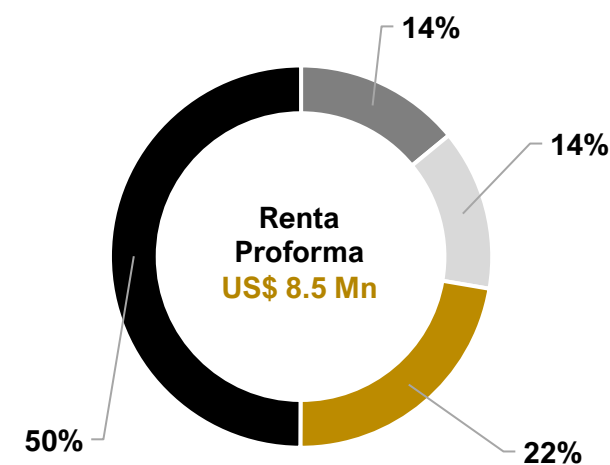
#### Distribución de Valor de Activos



#### Distribución de ABL (Área Arrendable)



#### Distribución de Rentas Proforma



Oficinas    Hotelero    Comercial    Industrial/Logístico

Tipo de Activo	Valor – US\$	%
Oficinas	17,131,748	17.4%
Hotelero	8,624,651	8.8%
Comercial	24,651,004	25.1%
Industrial/Logístico	47,970,000	48.8%
<b>TOTAL</b>	<b>98,377,402</b>	<b>100%</b>

Tipo de Activo	Valor – US\$	%
Oficinas	13,197	7.6%
Hotelero	6,538	3.8%
Comercial	8,475	4.9%
Industrial/Logístico	144,978	83.7%
<b>TOTAL</b>	<b>173,188</b>	<b>100%</b>

Tipo de Activo	Valor – US\$	%
Oficinas	1,196,158	14%
Hotelero	1,159,368	14%
Comercial	1,902,877	22%
Industrial/Logístico	4,247,862	50%
<b>TOTAL</b>	<b>8,506,265</b>	<b>100%</b>

(1) Para todos los casos corresponde al valor de adquisición y el valor de las implementaciones en CAPEX una vez finalizadas. Adicionalmente, el valor de los activos registrado en los EEFF no necesariamente es el mismo que se indica aquí, toda vez que las implementaciones en CAPEX aún se encuentran en proceso.

### Consideraciones generales de la Refinanciación

- 1** En la propuesta que se someterá a consideración del Comité Técnico, parte del pago del activo industrial será mediante un préstamo puente de corto plazo, representado por un pagaré a ser emitido por el Fibra Prime a favor de SBP. En la negociación del financiamiento, SBP ha propuesto al FIBRA Prime la ejecución de un eventual refinanciamiento a través de un préstamo a ser otorgado conjuntamente por SBP y BBVA Perú al vencimiento del pagaré antes mencionado.
- 2** El refinanciamiento se enmarca en una operación de reperfilamiento de la deuda vigente de FIBRA Prime para migrar a una estructura de Club Deal y extender los plazos de vencimiento de la deuda. El refinanciamiento podrá abarcar el financiamiento relacionado con la adquisición del nuevo activo logístico y, adicionalmente, las demás deudas que FIBRA Prime mantiene frente a SBP y a BBVA. Los términos y condiciones del refinanciamiento, podrían implicar un exceso del límite de otorgamiento de garantías indicado en el Título VI del Acto Constitutivo. En ese sentido, se requeriría de la aprobación previa de la Asamblea General para celebrar el refinanciamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 46.8 del Acto Constitutivo.

### Beneficios de la Refinanciación



#### Mayor plazo de vencimiento de la deuda

- A través de la refinanciación, FIBRA Prime podrá mejorar sus condiciones de financiamiento a partir de un mayor plazo para el repago del principal



#### Alineamiento de intereses entre los bancos prestamistas

- El reperfilamiento de la deuda vigente a una estructura de Club Deal permitirá que BBVA y SBP tengan las mismas condiciones financieras (plazo, tasa, garantías, etc) frente a Fibra Prime



#### Optimización de la estructura de capital

- El reperfilamiento de la deuda vigente le permitirá al Fibra Prime tener una estructura de capital óptima entre deuda y equity, maximizando el valor del Fibra

# Refinanciamiento

## Datos clave

Principales indicadores estimados	Límites actuales – US\$ Mn
Valor inicial inversión del Portafolio <sup>(1)</sup>	75.8
Nuevas adquisiciones (con gastos activables) <sup>(2)</sup>	18.6
Valor total del Portafolio estimado cierre 2021	94.4
Límite de garantías (%)	40.0%
Límite de garantías	37.8
LTV requerido por bancos (niveles vigentes)	70.0%
Exposición máxima posible préstamos	26.4
Endeudamiento real pre-Alese	23.3
Saldo para Alese (incluyendo gastos)	3.1
Endeudamiento necesario post-Alese	30.3
Garantías reales necesarias post-Alese	43.3
<b>Déficit de Límite de Garantías</b>	<b>5.5</b>
<b>% Déficit</b>	<b>5.9%</b>

(1) Referido a los inmuebles que forman parte del portafolio a setiembre de 2021.

(2) Referido a las adquisiciones de los inmuebles de Cloudkitchens y Regal, así como la inclusión del inmueble Alese.

## Resumen del financiamiento

Resumen	USD Mn
Deuda actual BBVA	19.6
Deuda SBP (post Alese)	10.7
Total de endeudamiento Fibra Prime post Alese	30.3
Porcentaje de apalancamiento	32.1%

1

Considerando límites actuales, así como el monto para financiar la operación, se tendría un potencial exceso en el límite de garantías del orden del 5.9% del valor de los inmuebles del portafolio al vencimiento del préstamo puente que sería otorgado por el Scotiabank (exceso solo se configuraría en caso no se puedan renovar condiciones especiales al vencimiento y el FIBRA se vea en la necesidad de refinanciar el préstamo puente en condiciones que impliquen la constitución de garantías adicionales y/o el incremento del monto del gravamen de garantías existentes).

2

Conforme lo anterior, se estima que el potencial exceso sobre el límite para el otorgamiento de garantías establecido en la Cláusula Vigésimo Sexta del Acto Constitutivo no será mayor a seis por ciento (6%).

**03**

Solicitud para  
aprobación de  
Asamblea  
**FIBRA Prime**



# Solicitud de Aprobación

Asamblea General – 14 de Enero 2022

Solicitar a la Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación del FIBRA Prime:

01

La aprobación de la operación de Refinanciamiento en los términos expuestos que implicarían un exceso de un máximo del seis por ciento (6%) sobre del límite establecido para el endeudamiento y otorgamiento de garantías conforme a lo indicado en la Cláusula Vigésimo Sexta del Título VI del Acto Constitutivo.

02

Delegar en el Comité Técnico la facultad para negociar los términos y condiciones definitivos de la operación de refinanciamiento.

# Ronda de Preguntas

## Datos de contacto

CEO – Administradora Prime SA



### Ignacio Mariátegui

Socio fundador y Gerente General de APSA

**Correo Electrónico:**

[ignacio@fibraprime.pe](mailto:ignacio@fibraprime.pe)

**Dirección:**

Av. Los Conquistadores N° 1041,  
Oficina 302 – San Isidro

**Página Web:**

[www.fibraprime.pe/](http://www.fibraprime.pe/)



Este documento es propiedad de Administradora Prime S.A. (APSA o la Empresa Administradora) y ha sido elaborado, diseñado y redactado por dicha entidad con una finalidad meramente informativa sobre las características principales del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime, los activos que conforman y conformarán el portafolio, así como la estructura de gobierno de FIBRA Prime y APSA.

La información que contiene esta presentación relacionada en forma exclusiva a FIBRA Prime y la Empresa Administradora se encuentra a su vez contenida en el Acto Constitutivo que dio origen a la constitución del “Patrimonio en Fideicomiso – D.Leg N° 861, Título XI Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME” y en el “Prospecto Marco del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME”, ambos documentos se encuentran en el Registro Público de Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores y sus fines son meramente informativos. En ese sentido, el presente documento no tiene fines de pre-colocación, pre-venta ni de oferta pública de valores, sino fines meramente ilustrativos.

Para adoptar una decisión de inversión en el marco de cualquier oferta pública de valores mobiliarios que se realice de conformidad con el Reglamento de Oferta Pública Primaria y de Venta de Valores Mobiliarios, aprobado por Resolución CONASEV 141-1998-EF/94.10 y el Reglamento de Procesos de Titulización de Activos aprobado por Resolución CONASEV 001-97-EF/94.10, los receptores de esta presentación deberán revisar previamente el Acto Constitutivo, el Prospecto Marco - con especial atención en la Sección “Factores de Riesgo”-, el Prospecto Informativo Complementario cuando sea registrado, el Aviso de Oferta, y demás documentos y actualizaciones que se encuentre registrados ante el Registro Público de Mercado de Valores.

La información contenida en esta presentación no deberá considerarse como asesoría legal, financiera, contable, en materia de inversiones, tributaria, o de cualquier otro tipo, ni deberá ser entendida como una sugerencia o recomendación de cualquier naturaleza para realizar inversiones u operaciones de cualquier clase. Los receptores de esta presentación deberán en todo momento consultar con sus propios asesores financieros, contables, legales y tributarios.

En ningún caso APSA, y/o sus accionistas, socios, directivos, empleados, administradores, asociados, representantes, asesores y/o personal serán responsables de cualquier tipo de perjuicio, pérdidas, reclamaciones o gastos de ningún tipo, ni de ninguna decisión tomada, que pudieran resultar del uso de este documento o de su contenido.

Esta presentación en todo o en parte no podrá ser (i) copiada, fotocopiada o duplicada en ningún modo, forma o medio, (ii) redistribuida, (iii) divulgada, citada, comunicada (iv) ni entregada a ninguna otra persona o entidad sujeta sin la autorización previa y por escrito de APSA.

Mediante la recepción del presente documento, se entiende que sus destinatarios aceptan las advertencias, situaciones y condiciones anteriormente expresadas en su integridad.

El presente documento puede contener declaraciones sobre el futuro y se refieren, entre otros, a las actuales intenciones o creencias de APSA, y a las opiniones y expectativas de sus funcionarios. Dichas declaraciones no constituyen garantías de realización futura, sino que conllevan riesgos e incertidumbres, y los resultados reales pueden ser distintos de aquellos descritos en las declaraciones a futuro, debido a diferentes factores que escapan al control de APSA. Las palabras “cree”, “puede”, “pueda tener”, “hará”, “estima”, “continúa”, “anticipa”, “pretende”, “espera” y palabras semejantes son utilizadas para describir estimaciones y declaraciones relativas al futuro, las cuales se deben tomar en cuenta sólo a la fecha cuando fueron hechas.



F. I. B. R. A.  
**PRIME**

## **FIBRA Prime**

Presentación – Asamblea General  
14 de enero de 2022