

F. I. B. R. A.
PRIME

FIBRA Prime

III WEBINAR 2022

17 de Agosto 2022

Nota Legal

FIBRA Prime

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 está relacionada exclusivamente al FIBRA Prime y la Empresa Administradora, pudiendo dicha información encontrarse contenida y/o referida, en todo y/o en parte, 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 sus respectivas adendas (conjuntamente, el "Acto Constitutivo"), y en el Prospecto Marco del "Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME", según ha sido actualizado (el "Prospecto Marco"). Tanto el Acto Constitutivo como el Prospecto Marco se encuentran en el Registro Público de Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores y su referencia en el presente documento son meramente informativos. En ese sentido, el presente documento no tiene fines de 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, y/o demás normas aplicables, los receptores de esta presentación deberán revisar previamente el Acto Constitutivo, el Prospecto Marco - con especial atención en la Sección "Factores de Riesgo" y demás documentos y actualizaciones que se encuentren 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. 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", "proyecta", "asume", "espera" y palabras semejantes son utilizadas para describir estimaciones y declaraciones relativas al futuro, las cuales se deben de tomar en cuenta sólo a la fecha cuando fueron hechas. APSA no asume obligación de actualizar o revisar cualquier proyección, estimación o declaraciones relativas al futuro debido a nueva información, futuros acontecimientos o similares. Este documento no constituye una invitación para realizar transacciones con los certificados de participación, por lo que no se recibirán propuestas vinculantes relativas a la adquisición de tales valores. 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, ni (iv) 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.

Agenda

01 Contexto Macroeconómico
a Nivel Global & Perú

02 Real Estate como
protección ante los efectos
de la coyuntura actual

03 Resultados del Portafolio al
cierre del 2T 2022

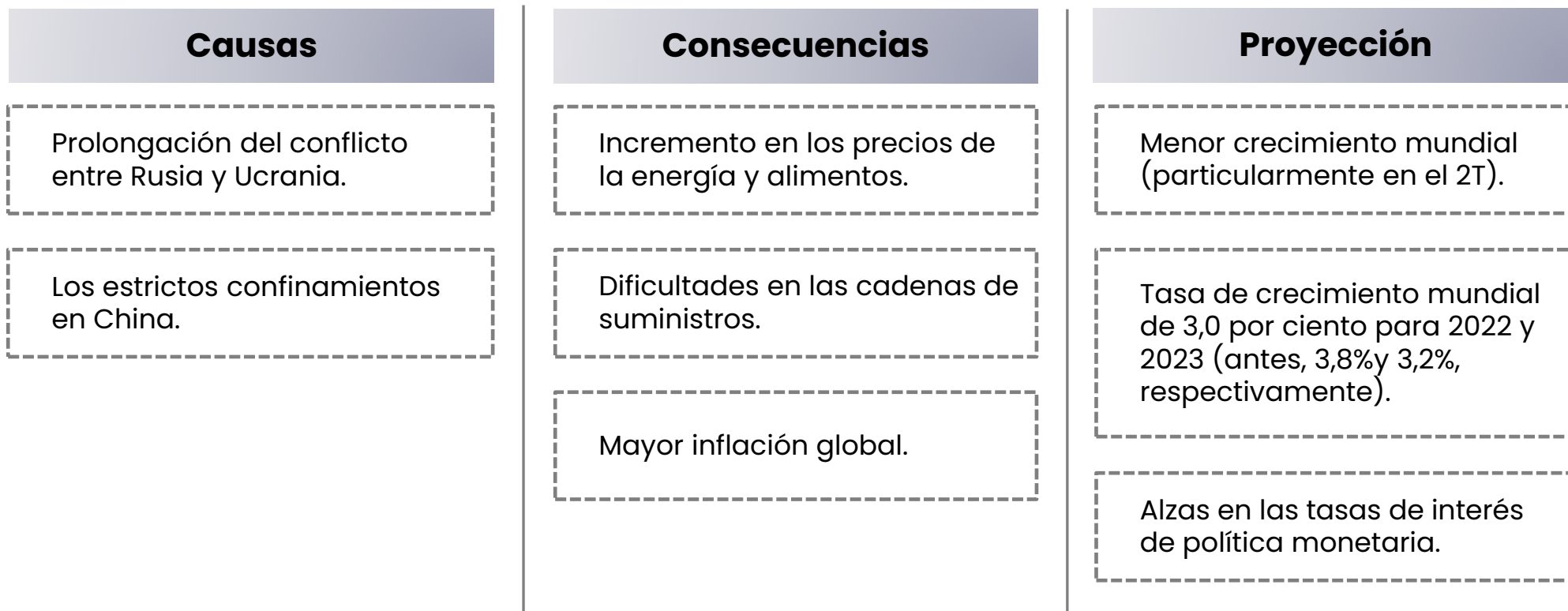


01

Contexto Macroeconómico a Nivel Global & Perú

Causas, Consecuencias y Proyección

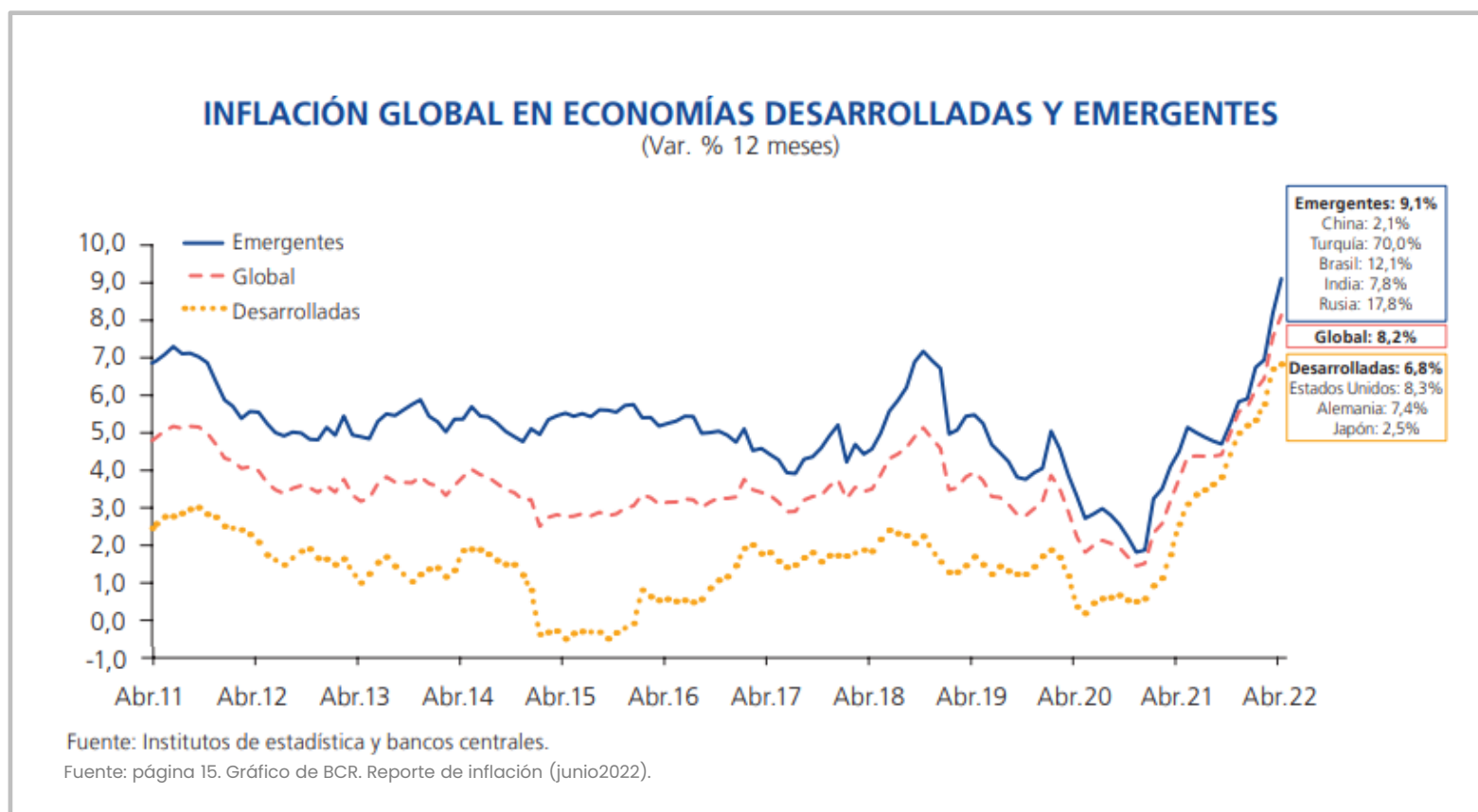
Contexto Macroeconómico a Nivel Global & Perú



Inflación Global en Economías Desarrolladas y Emergentes

Contexto Macroeconómico a Nivel Global & Perú

“Las presiones inflacionarias continuaron aumentando a nivel global”



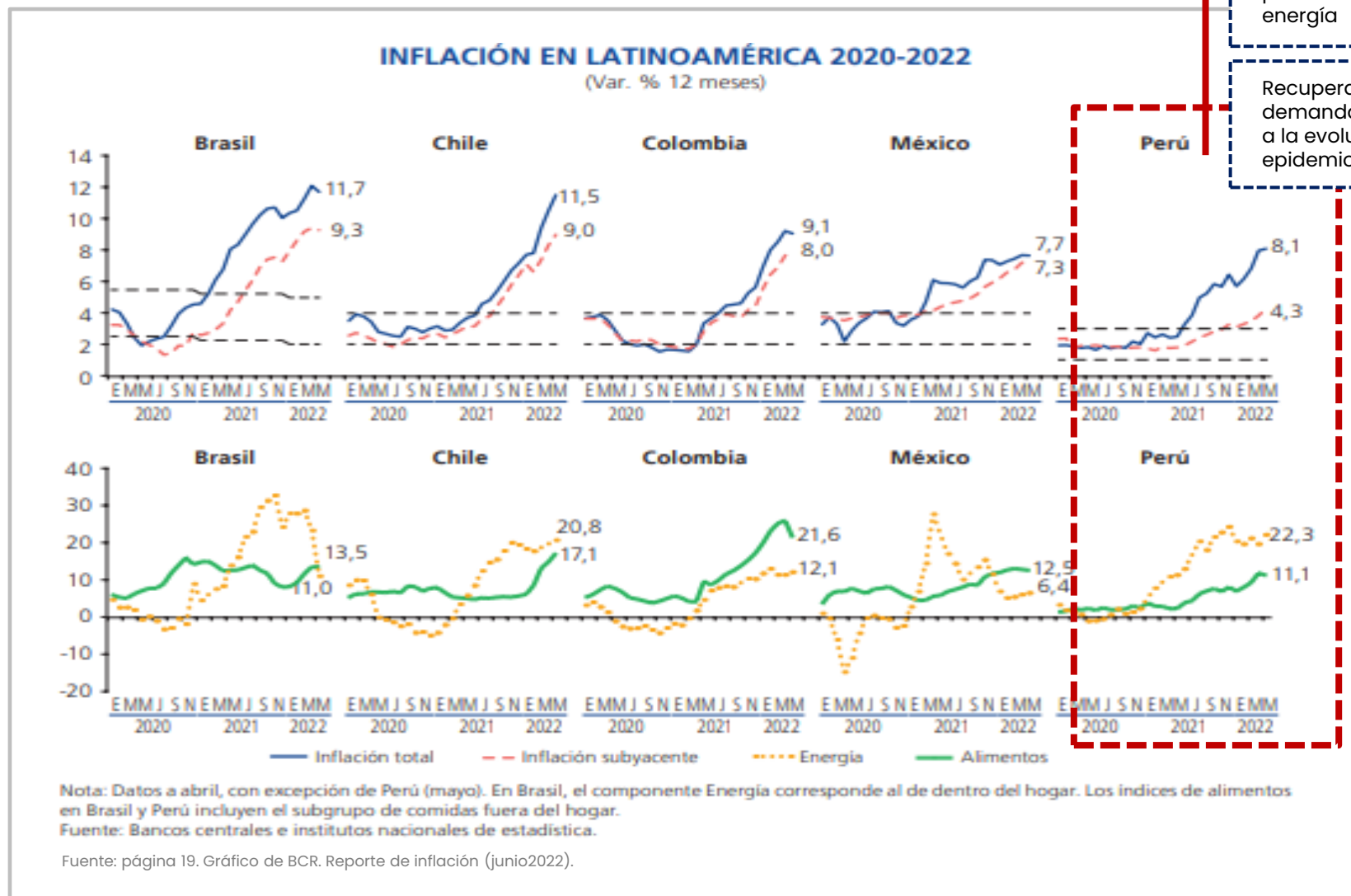
En Estados Unidos y Reino Unido la inflación se ubica en **niveles máximos en 40 años** y en la eurozona registra un nivel récord.

Las economías emergentes, en particular de América y Europa, se observa también una **marcada tendencia al alza**.

Los bancos centrales han llevado a cabo **ajustes en la política monetaria** por encima de lo esperado a inicios de año.

PERÚ: Inflación 2020 - 2022

Contexto Macroeconómico a Nivel Global & Perú



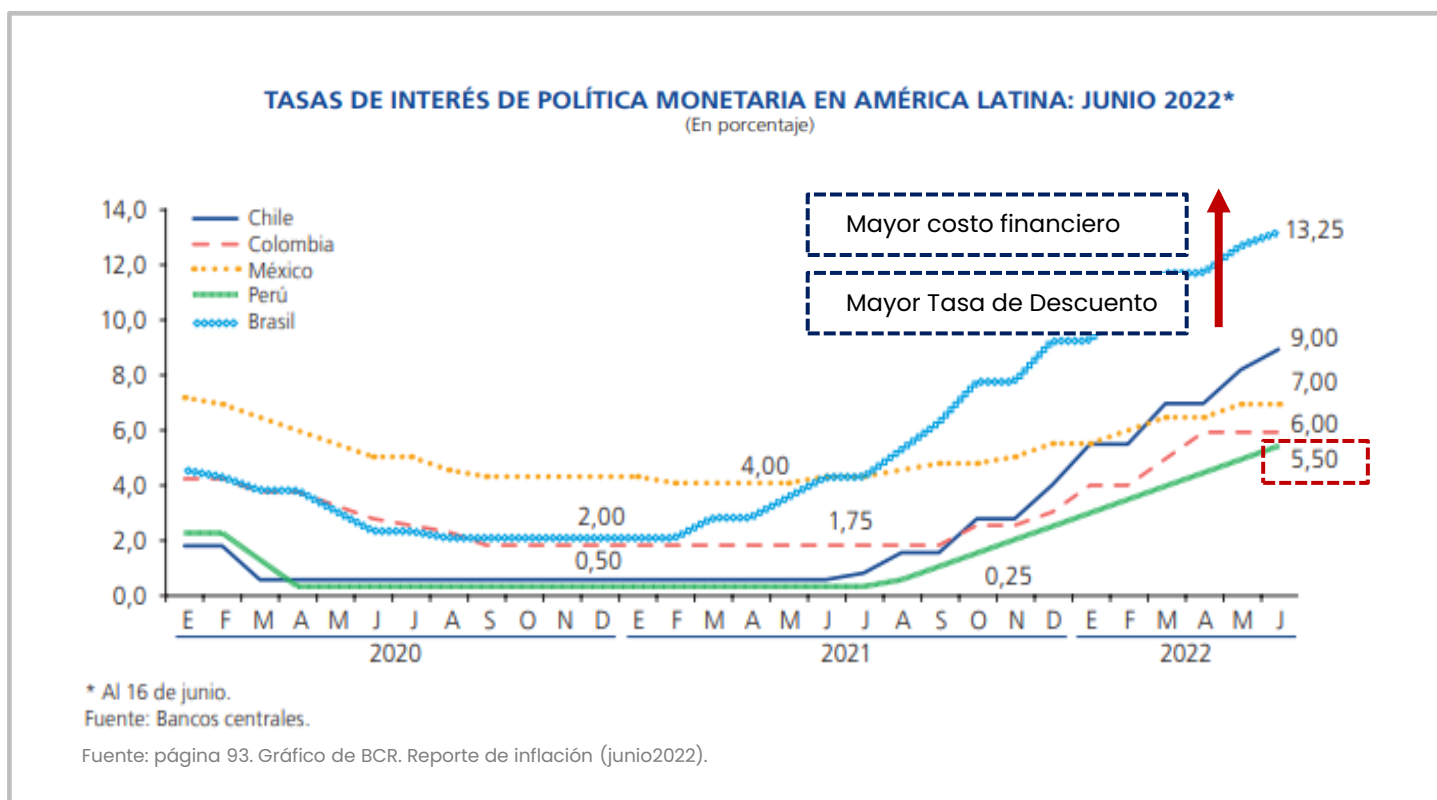
Fuerte crecimiento de los precios de los alimentos y energía

Recuperación de la demanda interna debido a la evolución epidemiológica favorable.

PERÚ: Tasa de Interés de Política Monetaria

Contexto Macroeconómico a Nivel Global & Perú

“La tasa de interés de política monetaria de Perú (5,50%) es una de las más bajas de la región”



La **normalización de la postura monetaria se ha dado de una forma más acelerada** que en otros episodios, en un contexto de presiones inflacionarias y de una recuperación de la actividad económica más rápida que la prevista inicialmente.

Perú. El retiro del estímulo monetario, reflejado en la **elevación de la tasa de interés de referencia** desde agosto de 2021, continuó **trasladándose a las tasas de interés del sistema financiero.**

Conclusiones

Contexto Macroeconómico a Nivel Global & Perú

La persistencia del conflicto en Ucrania y las medidas adoptadas en China a raíz del aumento de casos de COVID-19, han afectado a la economía mundial.

01

Los flujos de capitales registraron salidas netas de las economías emergentes en los meses recientes.

04

Las presiones inflacionarias continuaron aumentando a nivel global. Se observa también una marcada tendencia al alza.

02

Los Bancos Centrales han implementado políticas monetarias más contractivas para este periodo de alta inflación.

05

Los mercados financieros se vieron afectados. La mayor aversión al riesgo, llevó a la liquidación de activos de mayor riesgo en favor de activos seguros. Reflejo de ello es la caída de la mayoría de las bolsas, commodities y monedas emergentes.

03

La elevación de la tasa de interés de referencia marcará un (i) mayor costo financiero y (ii) una tasa de descuento mayor.

06



02

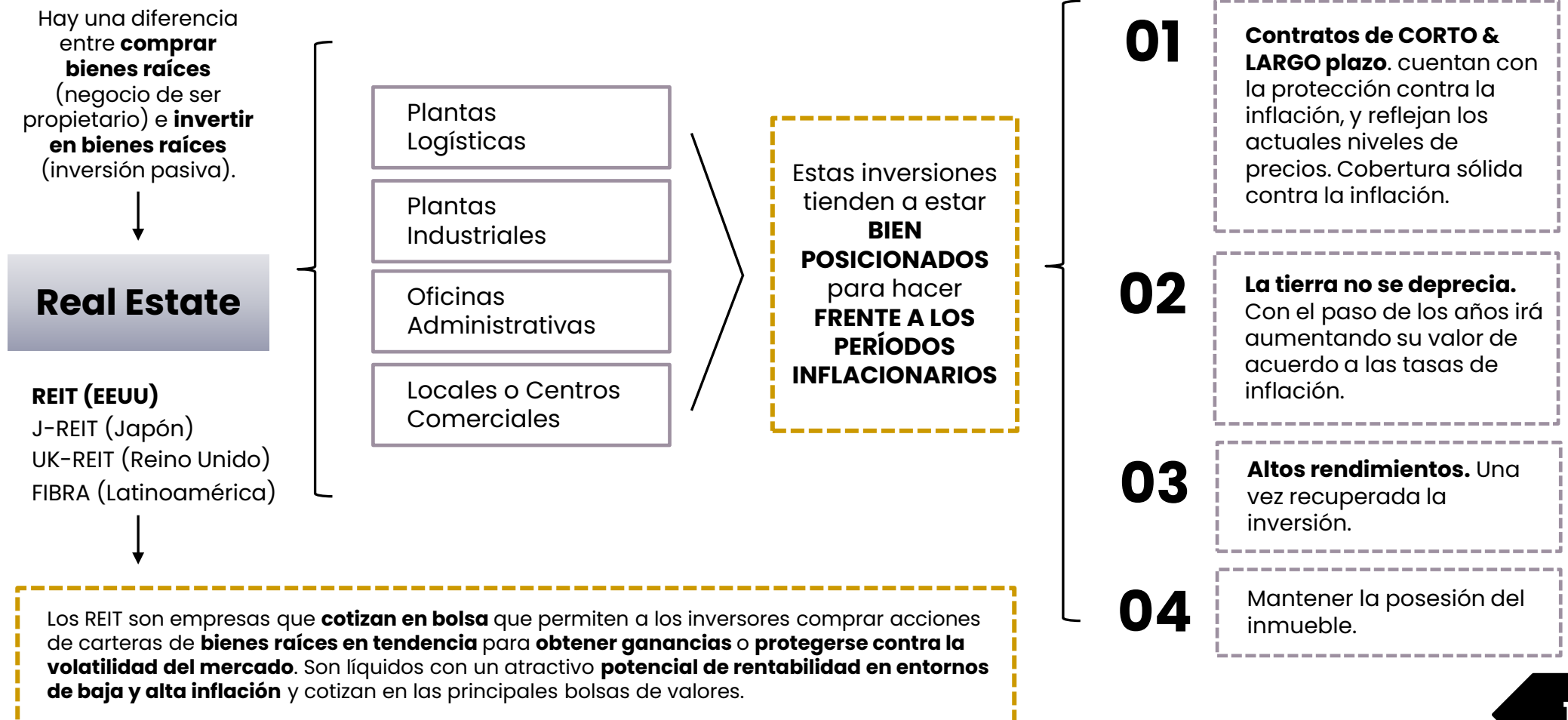
**REAL ESTATE como
protección ante los
efectos de la
coyuntura actual**

*Warren Buffett aseguró que los mejores negocios durante la inflación son aquellos que **"se compran una vez y no es necesario hacer nuevas inversiones de capital después"**, como los **bienes inmuebles**.*

Inversiones inmobiliarias como protección contra la inflación

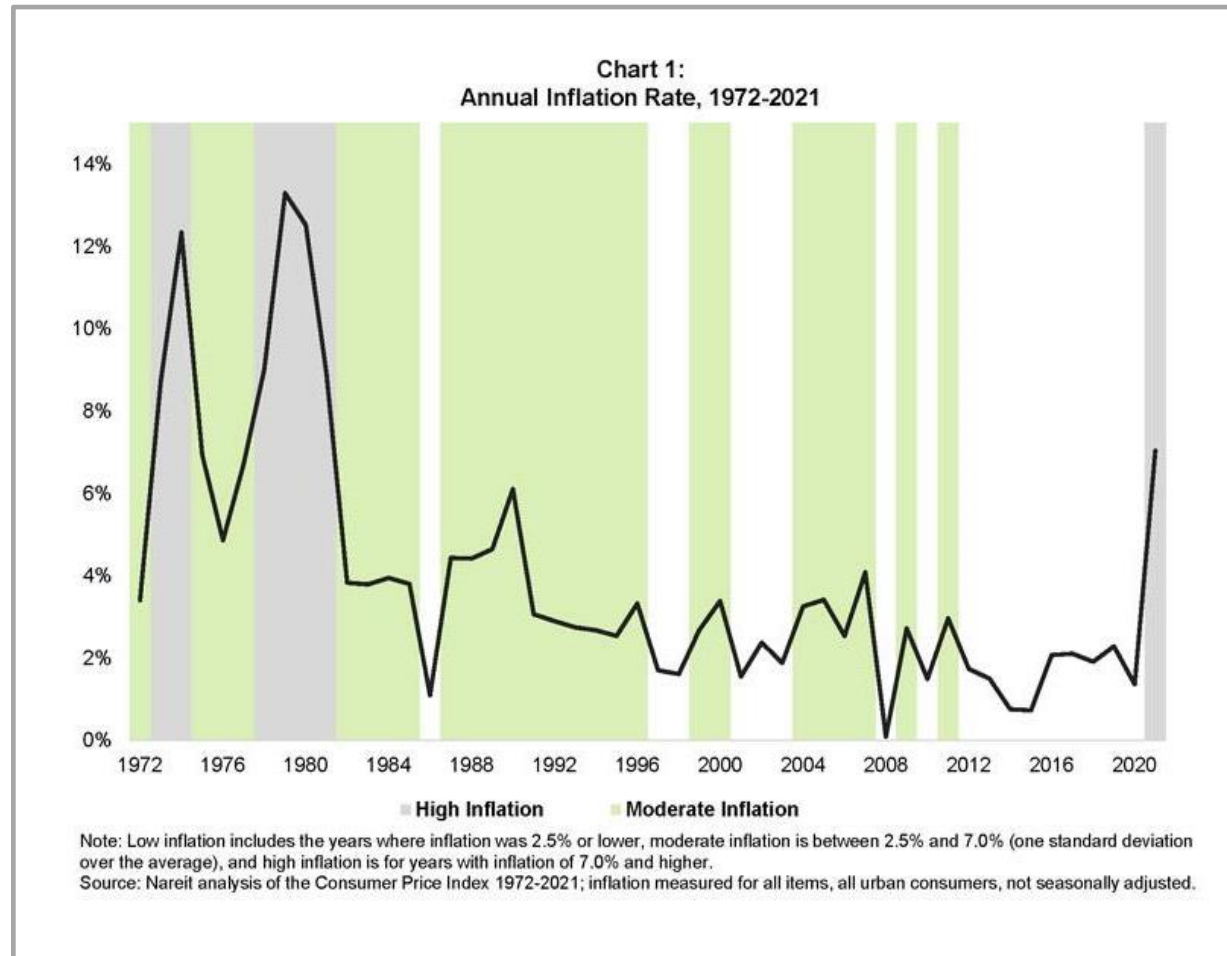
REAL ESTATE como protección ante los efectos de la coyuntura actual

“Invertir en bienes raíces es de las mejores opciones que se puede elegir”



Inversión en Bienes Raíces (REIT) vs otras inversiones (S&P)

REAL ESTATE como protección ante los efectos de la coyuntura actual



Los REIT normalmente disfrutan de una apreciación en el valor de la cartera junto con el nivel de precios. Dado que las rentas y los valores tienden a aumentar con los precios, los dividendos de REIT ayudan a proporcionar un flujo confiable de ingresos incluso durante períodos inflacionarios.

El año pasado representa el primer año de inflación anual alta desde 1981 y el primer año después de la era REIT moderna. Con una tasa anual de 7,0% en 2021, la tasa puso fin a nueve años consecutivos de baja inflación a partir de 2012. La inflación no ha estado por encima del promedio histórico desde 2007 cuando alcanzó 4,1%. Si bien la tasa de 2021 es históricamente alta, no se acerca a las tasas de dos dígitos de las décadas de 1970 y 1980.

Fuente: NAREIT Research.

Inversión en Bienes Raíces (REIT) vs otras inversiones (S&P)

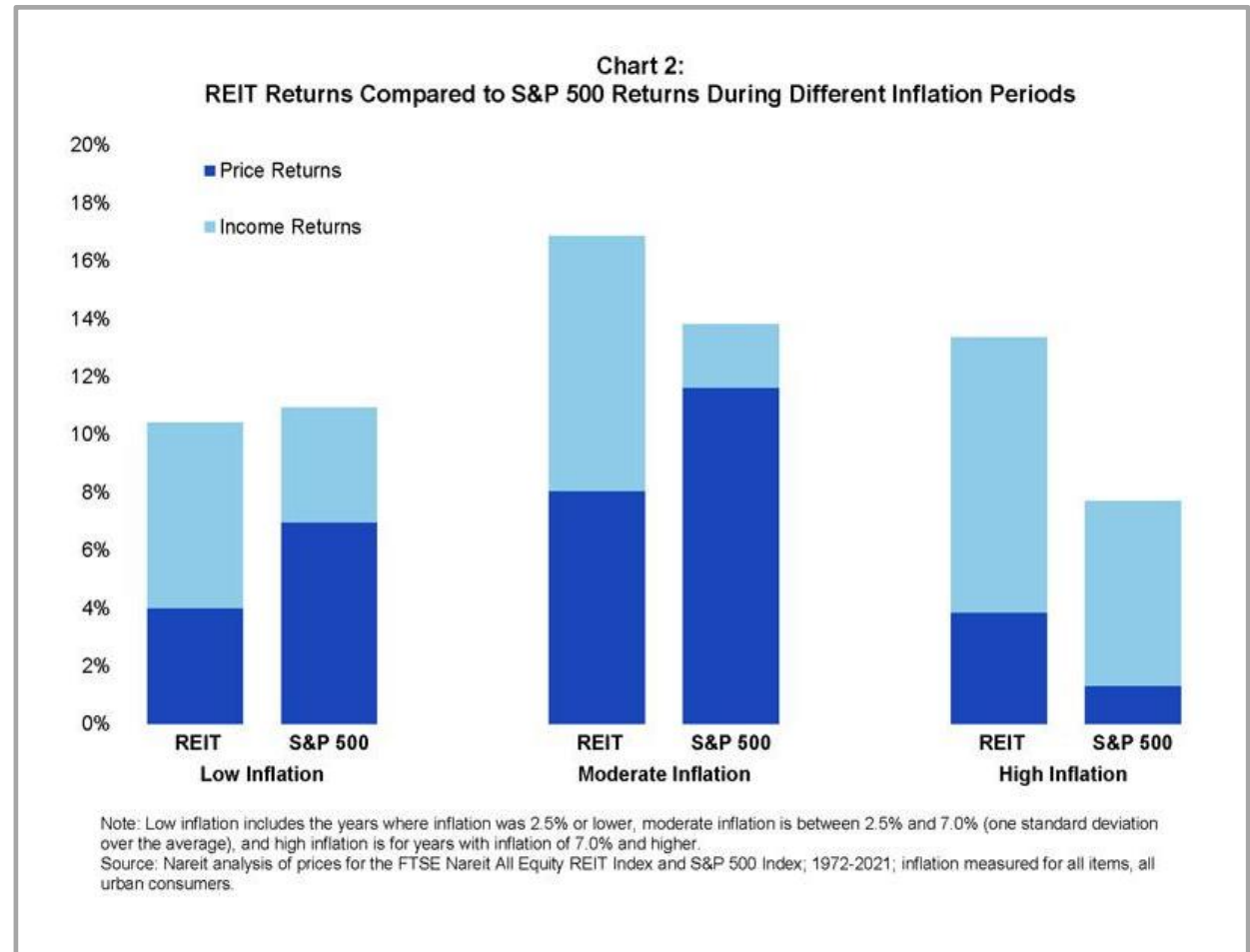
REAL ESTATE como protección ante los efectos de la coyuntura actual

Nareit Real estate working for you®

Los REIT tienden a tener un rendimiento superior en los períodos de alta inflación, con fuertes retornos de ingresos que compensan la caída de los precios REIT.

EEUU. En 2021, considerado un año de alta inflación (7,0% o más), los REIT superaron al S&P 500 en 12,6 puntos porcentuales con un rendimiento anual del 41,3% en comparación con el 28,7% del S&P 500.

En promedio, los REIT superaron al S&P 500 en 5,6 puntos porcentuales durante estos períodos. En períodos de inflación moderada (entre 2,5 % y 7,0 %), los dividendos de los REIT compensaron con creces los rendimientos de precio más altos del S&P, lo que llevó a que los rendimientos totales de los REIT superaran al S&P en 3,1 puntos porcentuales. En períodos de baja inflación (por debajo del 2,5 %), los rendimientos de los REIT caen por debajo del S&P 500, ya que la parte de los ingresos no compensa los rendimientos de precios superiores en el S&P 500.



Fuente: NAREIT Research.

Sectores inmobiliarios – Real Estate

REAL ESTATE como protección ante los efectos de la coyuntura actual



Sector OFICINAS

Oficinas B+ & B

El sector de oficinas B+ y B mantiene indicadores estables en los últimos periodos, donde no se aprecian cambios significativos.

Incremento en la absorción neta durante el 2T2022, se registran 4,644 m² de oficinas, en contraste con la cifra alcanzada durante el 1T2022 con -6,412 m² de oficinas.

El **registro de colocaciones** muestra que fueron **cerca de 27,500 m²** de oficinas los que se transaron durante el 2T2022, **cifra superior a la del 1T2022**.

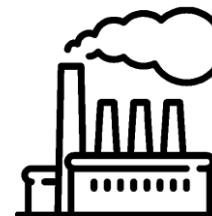
Al cierre del 2T2022 el precio promedio (precio de lista) de oficinas B+ y B es de USD 12.6 por m².

1,332,827 m²

Inventario de oficinas útiles

23.1% - 307,744 m²

Vacancia de oficinas B+ y B



Sector INDUSTRIAL/LOGISTICO

A pesar de la incertidumbre político-económica y las secuelas del impacto de la pandemia, el 1S 2022 mostró **resultados positivos para empresas de consumo masivo y logístico**.

La importación de bienes de consumo duradero, la cual se encuentra directamente relacionada a la demanda de espacios de almacenes, ha registrado un **crecimiento de 19% en 2021**; asimismo, las importaciones del 1T 2022 han sido superiores en 5% al mismo trimestre de 2019 (prepandemia).

Se proyecta que, al cierre del 2022, el **inventario total de almacenes tipo A incrementará en 14.2% respecto al 2021**. El crecimiento de la oferta estaría impulsado por la demanda creciente y sostenida de distintos rubros (farmacéutica, Retail y manufactura).

Zona Oeste | Distritos del Callao y Ventanilla

Inventario **54.225 m²**

Disponibilidad **0%**

Renta promedio (asking)
USD 7.3 / m²

Zona Este | Distrito de Huachipa, Lurigancho

Inventario **133.200 m²**

Disponibilidad **0%**

Renta promedio (asking)
USD 6.6 / m²

Zona Sur | Distritos de Villa El Salvador y Lurín

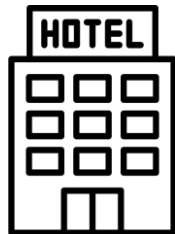
Inventario **309.152 m²**

Disponibilidad **2.9%**

Renta promedio (asking)
USD 6.9 / m²

Sectores inmobiliarios – Real Estate

REAL ESTATE como protección ante los efectos de la coyuntura actual



Sector HOTELERO

El **mayor flujo de mercado para el 2021 ha sido el turista nacional**, principalmente peruanos y residentes que pasaron sus vacaciones en Perú.

El **sector hotelero peruano cerró el 2021 con una relativa recuperación** versus el 2020, cuando estalló la crisis del Covid-19; sin embargo, los resultados aún son lejanos al 2019.

La **recuperación** de los hoteles ante el impacto de la Covid-19, y volver a cifras similares del 2019, **se espera a partir del 2023**.

La **innovación y la incorporación de nuevas tecnologías** han sido claves para que los hoteles y hostels independientes puedan enfrentar e incluso lograr mejores resultados que sus competidores.

Nueva Infraestructura Aeropuerto Jorge Chávez : (1) nueva torre de control + segunda pista de aterrizaje para enero de 2023, (2) nuevo terminal de pasajeros para enero de 2025.



Sector COMERCIAL

El **consumo privado tendría un crecimiento promedio de 4.1 % en el presente año**, impulsado por la flexibilización de las restricciones sanitarias, la reducción del desempleo, la normalización de hábitos de gasto, la aceleración de la dinámica de las ventas y la disponibilidad de liquidez (liberación de CTS, AFP).

En relación con el sector Retail, el presidente del consejo directivo de la Asociación de Centros Comerciales del Perú (ACCEP) indicó que **este año el sector se acercaría al nivel de las ventas registradas en 2019** (S/ 29,000 millones).

Los operadores de los centros comerciales han **retomado sus estrategias y planes de expansión** en Lima Metropolitana y en otras ciudades.

La actividad en los centros comerciales vuelve a centrarse en la experiencia de compra y, con el número de visitas en incremento, **la recuperación del sector continúa de manera sostenida**.

Fuente: Colliers.

Conclusiones

REAL ESTATE como protección ante los efectos de la coyuntura actual

Las inversiones inmobiliarias se han mantenido al ritmo de la inflación en las últimas décadas. Los arrendamientos a largo plazo generalmente tienen protección contra la inflación incorporada, y los arrendamientos a corto plazo se basan en los niveles de precios actuales.

01

Aún en un contexto de pandemia, crisis política, impactos de guerra, FIBRA Prime, no ha dejado de repartir dividendos desde su creación.

04

Los REIT tienden a tener un rendimiento superior en los períodos de alta inflación, con fuertes rendimientos de ingresos que compensan la caída de los precios de los REIT.

02

Mantener efectivo es una forma segura de perder poder adquisitivo. A medida que la inflación aumentó a casi el 10% (¡un máximo de 40 años!).

05

A pesar de la incertidumbre económica, los bienes raíces han servido históricamente como una cobertura contra la inflación, y hay indicadores económicos de que el futuro de los bienes raíces debería seguir siendo sólido.

03

La recuperación de los sectores inmobiliarios (oficinas, comercial y logístico) es favorable y cada vez más cercana.

06



03

**Resultados del
Portafolio al cierre del
2T 2022**

Term sheet

FIBRA Prime a JUL 2022

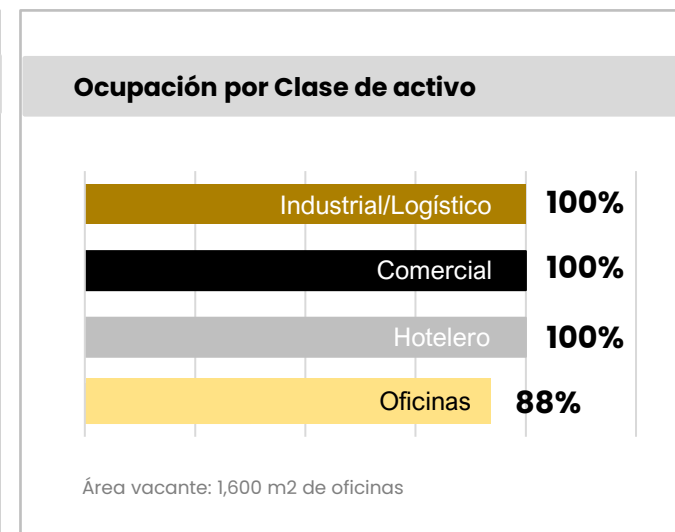
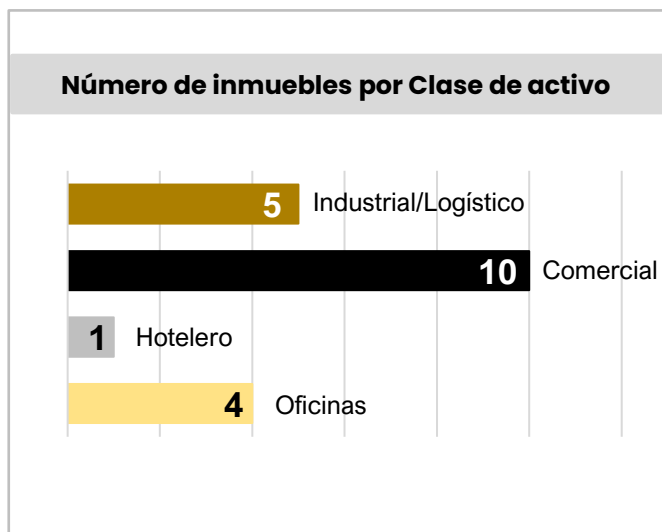
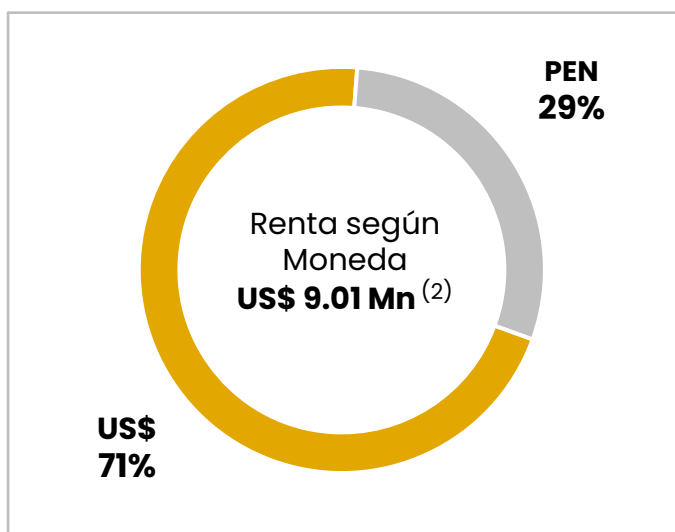
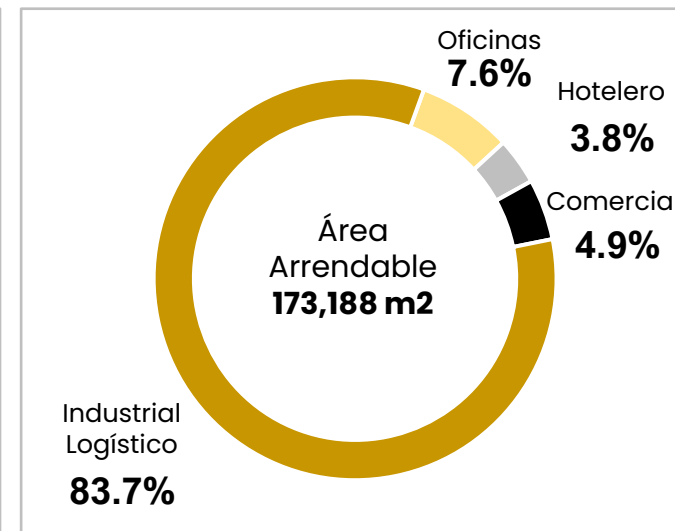
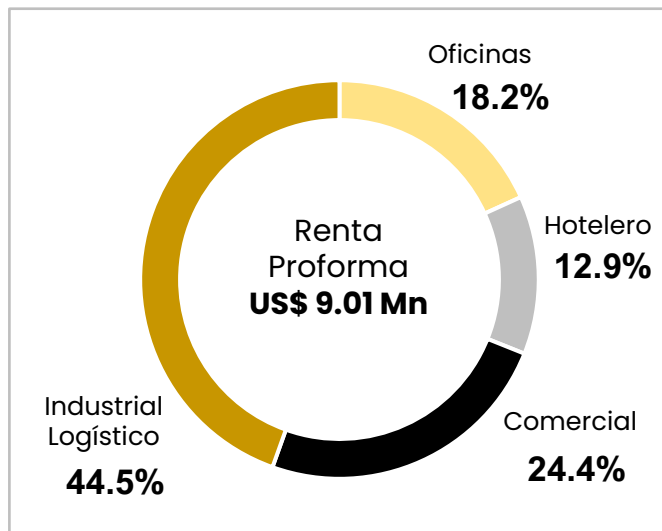
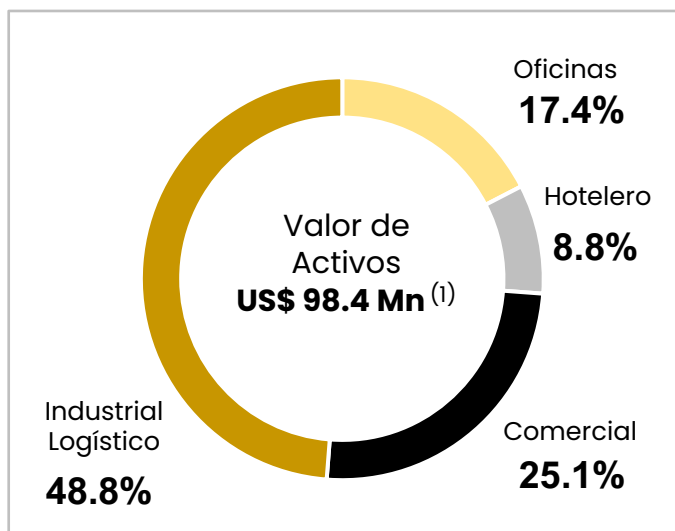
F. I. B. R. A.
PRIME

Emisora / Ticker		Valor financiado	US\$ 30.67 Mn
Administrador / Originador		Valor en aporte de inmuebles	US\$ 8.8 Mn
Entidad estructuradora		Precio del CP en BVL al 12/08/2022	US\$ 7.61 (*)
Agente colocador		CP's emitidos	8,283,744
Fiduciario		Número de inversionistas	407 inversionistas Retail (60%) – Institucionales (40%)
Monto del programa Net Asset Value	US\$ 500 Mn	Rating de clasificadoras de riesgo	Moody's Local: BBB+fi.pe (**)
Valor de Activos	US\$ 98.4 Mn	Número de activos adquiridos	20 inmuebles
Valor - Levantamiento	US\$ 70.0 Mn	Ocupación del Portafolio	99% de ocupación

(*) El precio del CP en BVL al cierre de julio fue de US\$ 7.60. (**) Mediante Hecho de Importancia del 26 de julio de 2022, se informó al mercado la contratación de los servicios de JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgo S.A. a efectos de que lleve a cabo la clasificación de riesgo de los certificados de participación emitidos por el FIBRA Prime en reemplazo de Class y Asociados S.A. Clasificadora de Riesgos.

Principales indicadores del Portafolio

FIBRA Prime a JUL 2022



(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. (2) El tipo de cambio utilizado fue de 3.825.

Gestión de Activos – JUNIO 2022

Nivel de ingresos/rentas & Indicadores de Rendimiento

Resultados a Nivel de RENTAS – 2T

US\$ 1,922,270

Renta trimestral
Presupuestada

US\$ 1,945,234

Renta trimestral
Facturada

101.2%

Cumplimiento

Resultados a nivel Indicadores de Rendimiento – 2T



Se reportó en el 2T-2022 ingresos por US\$1.95 Mn, acumulando en el año al cierre de junio más de US\$ 3.5Mn en rentas de alquiler.



Se anunció reparto de dividendos por US\$ 0.98 Mn, equivalente al 90% de la UND correspondiente al 2T-2022, lo cual equivale a distribución de US\$ 0.118 por certificado, considerando 8'283,744 CP en circulación.



Se acumula en ejercicio 2022 una distribución total de US\$ 0.191 por certificado, lo cual, representa un incremento del 70% en comparación con lo distribuido durante el primer semestre del año pasado.

Indicadores principales al 2T - 2022

FIBRA Prime

DÓLARES

US\$ Millones	2019	2020	2021	2022P*	A Jun - 2021	A Jun - 2022
Activos Inmobiliarios	44.3	80.2	86.2	98.4	86.2	98.4
Variación	0%	81%	7%	14%	0%	14%
Rentas de Alquiler	2.98	1.99	4.34	7.64	1,83	3.51
Variación	0%	-33%	118%	76%	0%	92%
NOI	2.86	1.67	3.69	7.05	1.54	3.20
Margen	96%	84%	85%	92%	84%	91%
Variación	0%	-42%	121%	91%	0%	108%
EBITDA	2.12	0.87	2.58	5.55	1.15	2.40
Margen	71%	44%	59%	73%	64%	68%
Variación	0%	-59%	197%	115%	0%	109%
Utilidad Neta Distribuible	1.946	0.657	1.953	4.142	0.799	1.580
Variación	0%	-66%	197%	112%	0%	98%
Resultado por Certificado (**)	0.6506	0.2458	0.3117	0.5	0.1121	0.1907
Variación	0%	-62%	27%	60%	0%	70%

(*) Corresponde a las cifras del Presupuesto Anual Indicativo, aprobadas por Asamblea General de Partícipes el 31 de marzo de 2022.

(**) Resultado por Certificado incluye en todos los periodos anuales las distribuciones correspondientes a UND + exceso de caja. Para los resultados acumulados a junio 2021 y 2022 se incluyen la distribuciones efectivamente realizadas y anunciadas, respectivamente.

Indicadores principales al 2T - 2022

FIBRA Prime

SOLES

S/ Millones	2019	2020	2021	A Jun - 2021	A Jun - 2022
Activos Inmobiliarios	153.80	291.02	328.57	291.5	377.6
Variación	0%	89%	13%	0%	30%
Revalorización de Activos	0.57	1.54	11.18	0.00	0.00
Variación	0%	172%	623%	0%	
Activo Total	161.38	302.06	345.63	301.30	393.70
Variación	0%	87%	14%	0%	30%
Obligaciones Financieras	0.00	71.09	93.22	75.80	117.50
Variación	0%	100%	31%	0%	55%
Pasivo	0.77	73.26	113.24	77.90	120.80
Variación	0%	9427%	55%	0%	55%
Patrimonio	160.61	228.79	232.39	223.30	273.00
Variación	0%	42%	2%	0%	22%

Ronda de Preguntas

F. I. B. R. A.
PRIME

FIBRA Prime

III Webinar 2022

Avenida Los Conquistadores N° 1041 Of. 302,
San Isidro. Lima 27, Peru.
Email: contacto@fibraprime.pe
www.fibraprime.pe

