

Protocolo de Instalación, Apertura y Acuerdos

Asamblea General - 03 de abril del 2023

01

La Asamblea General será presidida por la Sra. Marcela de Romaña, representante del Fiduciario.

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 en primera convocatoria cuando se encuentren representados cuando menos, la mitad más uno de los Certificados de Participación emitidos con derecho a voto; y en segunda convocatoria, será 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

Asamblea General FIBRA Prime

Abril 2023

Contenido de la presentación

Asamblea General – 03 de abril del 2023

F. I. B. R. A.
PRIME



01

Aprobación de los Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2022.

02

Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2022.

03

Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2023.

04

Aprobación de Auditor Externo para periodo 2023 – 2025.

05

Aprobación del exceso del límite anual de Gastos Ordinarios incurrido en el ejercicio 2022.

06

Ratificación de solicitud de dispensa a SBP y BBVA en relación con el exceso del límite de Gastos Ordinarios.

Resumen Ejecutivo

Term sheet FIBRA Prime a Abril 2023

F. I. B. R. A.
PRIME

Emisora / Ticker		Precio del CP en BVL al 20/03/2023	US\$ 7.48
Administrador / Originador		CP's emitidos	8,466,788
Estructurador		Número de inversionistas	408 inversionistas Retail (60%) – Institucionales (40%)
Colocador		Rating de clasificadoras de riesgo	Moody's Local: BBB+fi.pe Japan Credit Rating: Af-
Monto del programa Net Asset Value	US\$ 500 Mn	Número de activos adquiridos	23 inmuebles
Valor de Activos (*)	US\$ 106.4 Mn	Ocupación del Portafolio	99% de ocupación

(*) Corresponde a los valores de adquisición de los inmuebles más CAPEX.



01

**Aprobación de los EEFF
Auditados
correspondientes al
ejercicio 2022**

Aprobación de los Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2022

FIBRA Prime

F. I. B. R. A.
PRIME



Tanaka, Valdivia & Asociados
Sociedad Civil de R.L

Dictamen de los auditores independientes

Al Comité Técnico y al Fiduciario del Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME (en adelante el "Patrimonio en Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas; y las notas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio en Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Aprobación de los Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2022

Estado de Situación Financiera – Al 31.12.2022

	Nota	2022	2021		2022	2021
Activo				Pasivo		
Activo corriente				Pasivo corriente		
Efectivo	2.3(e)	10,350,195	12,209,801	Ingresos diferidos	-	88,128
Cuentas por cobrar comerciales	2.3(a) y 4(q)	7,460,567	3,733,914	Cuentas por pagar comerciales	6	2,137,091
Otros activos	3	1,326,097	670,797	Otras cuentas por pagar	7	2,945,087
Gastos pagados por anticipado		448,511	442,173	Total pasivo corriente		5,082,178
Total activo corriente		19,585,370	17,056,685			20,019,931
Activo no corriente				Pasivo no corriente		
Gastos pagados por anticipado		584,373	-	Obligaciones financieras	5	148,272,864
Inversiones inmobiliarias	2.3(f) y 4(a)	371,172,915	328,574,939	Total pasivo		153,355,042
Total activo no corriente		371,757,288	328,574,939			113,241,297
Total activo		391,342,658	345,631,624	Patrimonio		
					2.3(l) y 9	
				Certificados de participación		287,759,778
				Prima de emisión		(8,879,787)
				Pérdida de colocación		(12,064,233)
				Cuentas por cobrar partícipes		(1,861,679)
				Resultados acumulados		(26,966,463)
				Total patrimonio		237,987,616
				Total pasivo y patrimonio		391,342,658
						345,631,624

Nota: Cifras en Soles.

Aprobación de los Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2022

Estado de Resultados – Período 01.01.2022 al 31.12.2022

	Nota	2022	2021
Alquileres de inversiones inmobiliarias	2.3(j) y 4(q)	29,039,923	17,351,831
Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	2.3(k) y 4(r)	(2,779,626)	(2,616,528)
Utilidad bruta		26,260,297	14,735,303
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	2.3(f) y 4(b)	(39,966,850)	11,177,570
Gastos administrativos	2.3(k) y 10	(7,393,306)	(4,417,520)
(Pérdida) utilidad operativa		(21,099,859)	21,495,353
Gastos financieros	5(f)	(4,923,852)	(2,816,075)
Diferencia en cambio, neta	2.3(d) y 13(a)	4,595,356	(6,539,274)
(Pérdida) utilidad neta		(21,428,355)	12,140,004
Otro resultado integral del período		-	-
Total resultado integral del período		(21,428,355)	12,140,004

**Incremento
+ 78.2%**



Aprobación de los Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2022

Variación en el valor razonable de Inmuebles

Inversiones inmobiliarias	Cambio en el valor de Activos - S/	Diferencia (%)	Ajuste por TC	Ajuste por variables exógenas /de negocio
MaxiAhorro	636,046	9.60%		636,046
El Virrey - Uso mixto	1,719,032	2.70%		1,719,032
Edificio Regal	(244,997)	-1.30%	(244,997)	
Edificio Belén	(202,014)	-1.60%	(202,014)	
Cloudkitchen	(117,689)	-1.60%	(117,689)	
Centro Logístico Farmacias Peruanas	(2,490,113)	-3.00%	(2,490,113)	
Centro Logístico Almacenes Santa Clara	(1,108,972)	-3.70%	(1,108,972)	
Edificio Schreiber	(714,738)	-4.00%	(714,738)	
Tiendas Mass	(1,304,028)	-8.40%		(1,304,028)
Centro Logístico Alese	(4,306,263)	-8.90%	(4,306,263)	
Garcilaso - Uso mixto	(1,607,715)	-11.30%		(1,607,715)
Centro Logístico Prime (antes Unión)	(3,027,568)	-11.80%		(3,027,568)
Conquistadores - Uso mixto	(2,501,110)	-12.20%		(2,501,110)
BTH Tacna	(24,696,720)	-49.30%		(24,696,720)
Total (S/)	(39,966,850)	-9.70%	(9,184,786)	(30,782,064)
Total (USD)	(10,495,496)	-9.70%	(2,411,971)	(8,083,525)

Ajuste por TC (USD)	(2,411,971)
Ajuste Variables exógenas /negocio (USD)	(8,083,525)

Ronda de Preguntas



02

**Aprobación del Informe
Anual del Comité Técnico
correspondiente al
ejercicio 2022**

Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2022

FIBRA Prime

F. I. B. R. A.
PRIME



De acuerdo con el Reglamento del Proceso de Titulización de Activos, el Comité Técnico del Patrimonio Fideicometido debe cumplir con presentar a la Asamblea General para su aprobación, el Informe de Gestión Anual en base al cumplimiento de las obligaciones y facultades señaladas en la Cláusula Décimo Quinta del Título IV del Acto Constitutivo.



El Informe confirma el cumplimiento de las siguientes facultades y obligaciones para el período comprendido entre el 01 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022:

- A. Temporalidad de Sesiones de Comité durante el ejercicio 2022.
- B. Aprobación de Propuestas de adquisición de la Empresa Administradora para ejecutar inversiones.
- C. Aprobación versión final de los Contratos de Compraventa y/o Preparatorios de Opción de Compra y Arrendamiento .
- D. Verificar cumplimiento de obligaciones a nivel de límites de gastos y de inversión, con excepción del límite de gastos ordinarios.



Aprobación de Informe de Gestión Anual 2022 en Sesión del Comité Técnico de fecha 21 de marzo de 2023

Ronda de Preguntas



03

**Aprobación del
Presupuesto
Anual Indicativo
para el ejercicio 2023**

Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2023

Presupuesto de Ingresos

	Alquileres 2021 (US\$)	Alquileres 2022 (US\$)	Alquileres 2023 (US\$)(*)	Var 2023/2022	Comentarios
Centro Empresarial REGAL	13,010	305,167	411,315	+35%	Arrendamiento de vacancia desde 2T .2023 + indexación
Galería Virrey de Santa Fe	459,428	1'274,058	1'640,602	+29%	Incremento de rentas y mantenimiento
Edificio El Virrey	336,256	423,858	494,216	+17%	Arrendamiento vacancia desde junio 22
Edificio Empresarial Schreiber	195,076	279,781	313,152	+12%	Arrendamiento vacancia desde julio 22 + indexación rentas
ALESE	-	979,030	1'087,702	+11%	Rentas año completo + indexación
Farmacias Peruanas	1'589,824	1'652,241	1'772,799	+7%	Indexación de rentas
Oficinas Edificio Conquistadores	109,509	180,261	187,711	+4%	Indexación de rentas
Cloud Kitchen	14,186	168,000	174,387	+4%	Indexación de rentas
Almacenes Santa Clara	645,226	648,269	661,234	+2%	Indexación de rentas
Tiendas Edificio Conquistadores (TH & CK)	202,998	254,257	257,619	+1%	Regularización rentas mayo 22 + renegociación en julio 23
Tiendas Mass	242,304	221,780	224,323	+1%	Arrendamiento vacancia desde julio 23 + indexación rentas
Edificio Garcilazo	-	57,449	261,998	-	Adquisición último trimestre 2022
Edificio Belén	-	81,390	217,224	-	Adquisición último trimestre 2022
MaxiAhorro	-	29,653	151,695	-	Adquisición último trimestre 2022
Centro Logístico Prime(Ex - Unión, Jerseytex, Euroven & Voyant) (**)	457,075	556,660	358,115	-36%	Arrendamiento de nuevas bodegas desde 2T - 2023
Hotel BTH (***)	270,661	450,000	210,000	-53%	Generación de rentas post-periodo de gracia (jun 23)
TOTAL	4'535,554	7'561,854	8'424,094	+11%	

(*) Referido a proyección estimada a la fecha. Sin considerar las adquisiciones del 4T-2022, el crecimiento de rentas del portafolio sería de 4% para el ejercicio 2023 (incluye la normalización de rentas de Alese por 12 meses en el 2022) (**) En el Centro Logístico Prime se viene terminando de implementar proyecto de reconversión, lo cual culminará en el mes de abril, con comercialización de espacios en fase final con el objetivo de generar rentas desde mayo 2023. La renta anual con ocupación al 100% en el 2024 será de alrededor US\$ 500m (***) En el hotel en Tacna en diciembre 2022 se cambió de operador (BTH) para empezar a estabilizar la operación del inmueble. La renta anual con operación estabilizada en el 2024 sería superior a los US\$ 500m.

Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2023

Presupuesto de gastos de administración de inmuebles y patrimonio

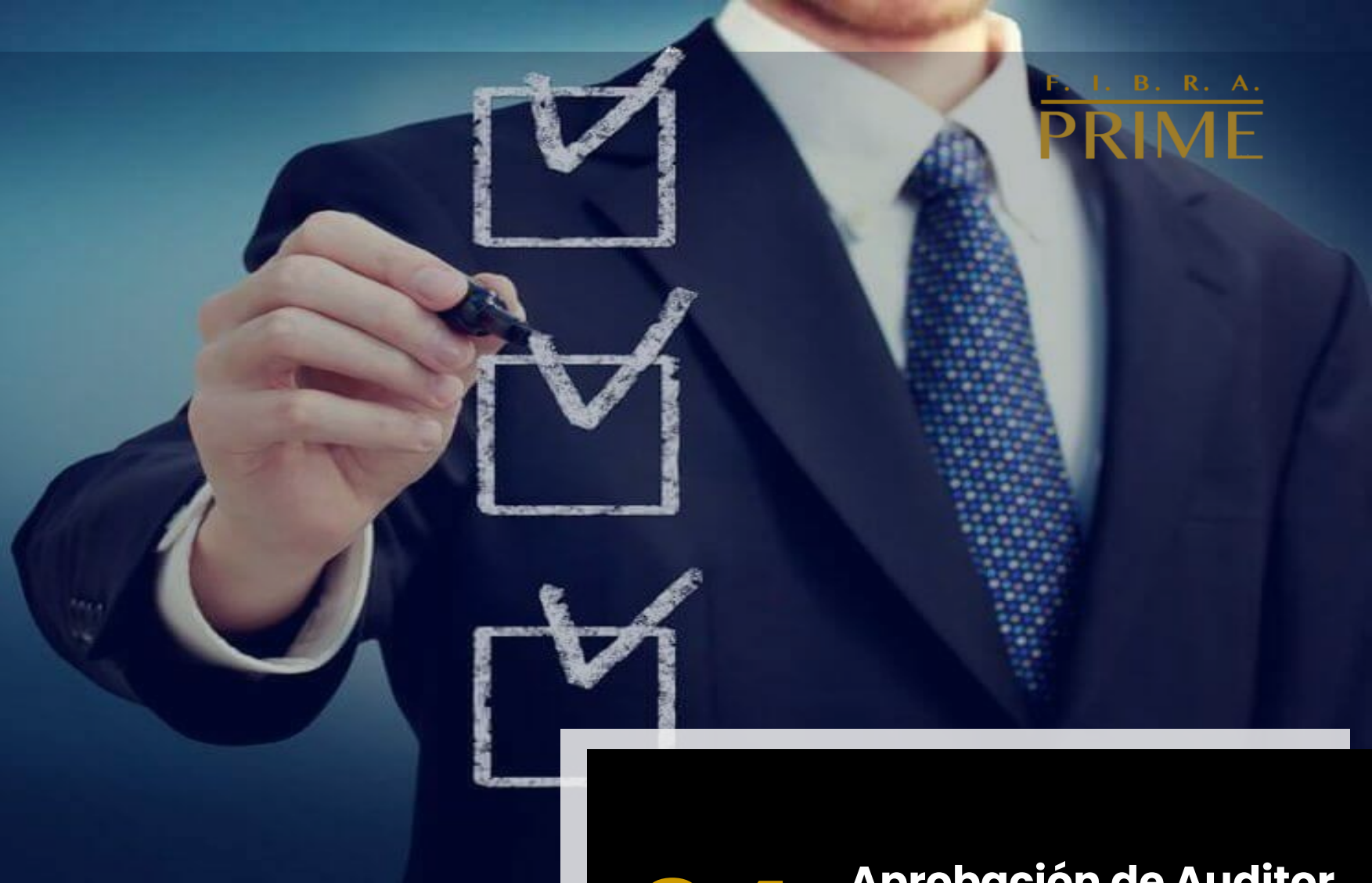
	Año 2021 (US\$)	Año 2022 (US\$)	Año 2023 (US\$)	Var 2023/2022	Comentarios
Rentas de Alquiler	4'535,554	7,614,033	8'424,094	+11%	
Prediales	(134,864)	(167,241)	(188,928)	+16%	Aumento de activos bajo gestión
Seguros	(54,176)	(50,955)	(70,640)	+39%	
Arbitrios	(79,741)	(51,554)	(30,653)	-41%	Se proyecta menor costo por absorción de espacio vacante. Incluye adm. de edificios, seguros y mantenimiento
Facility Management	(413,576)	(459,046)	(255,454)	-20%	
Net Operating Income (NOI)	3,853,196	6,885,238	7,878,419	+13%	
Fee de Administración APSA	(577,402)	(1,032,786)	(1,181,763)	+16%	Calculado en base al 15% NOI 2023.
Gastos Administrativos	(576,586)	(933,410)	(730,705)	-13%	Menor gasto de costos hundidos tributarios y legales
EBITDA	2,699,208	4,919,042	5,965,951	+17%	
Gasto Financiero	(733,906)	(1,553,271)	(2,091,821)	+34%	Incremento por adquisiciones 2022 + subida tasa por hitos
Utilidad Neta Distribuible (UND)	1,953,295	3,672,675	3,874,130	+9%	

Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2023

En base a partidas del Estado de Ganancias y Pérdidas

US\$ - Dólares	2021	2022	2023P
Activos Inmobiliarios (US\$ Mn)	86.2	106.4	106.4
Variación	0%	23%	0%
Rentas de Alquiler (US\$ Mn)	4.54	7.61	8.42
Variación	0%	68%	11%
NOI (US\$ Mn)	3.85	6.89	7.88
Margen	85%	92%	94%
Variación	0%	79%	13%
EBITDA (US\$ Mn)	2.70	4.92	5.97
Margen	60%	65%	71%
Variación	0%	82%	17%
UND (US\$ Mn)	1.95	3.67	3.87
Variación	0%	88%	9%
Total Distribución (US\$ Mn) (*)	2.22	3.67	3.87
Variación	0%	65%	3%
Distribución por Certificado (**)	0.29	0.44	0.46
Variación	0%	50%	3%

Nota: para cada caso, la variación porcentual correspondiente a los años 2022 y 2023 se mide con respecto al cierre del año anterior. En el caso del Margen NOI y Margen EBITDA, para los años 2022 y 2023, se mide a través de dividir el NOI y EBITDA obtenido en cada año con el respectivo monto de rentas de alquiler de cada ejercicio. (*) Corresponde a la suma de todas las distribuciones trimestrales en un año, considerando que en cada año se ha distribuido el 100% de la UND + exceso de caja (solo aplicable al 2021) (**) Expresado en centavos de dólar. Corresponde en cada año a la suma de las distribuciones periódicas trimestrales por certificado registrado al momento de la distribución. Al cierre de diciembre existen 8'466,788 certificados emitidos.



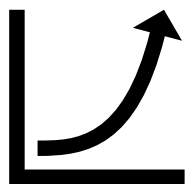
04

Aprobación de Auditor Externo para el período 2023 - 2025

Aprobación de Auditor Externo para el período 2023 – 2025

FIBRA Prime

F. I. B. R. A.
PRIME



De acuerdo con el literal d) de la Cláusula Décimo Quinta del Acto Constitutivo, corresponde al Comité Técnico aprobar y presentar a la Asamblea General para su aprobación, la propuesta efectuada por la Administradora para la designación de la empresa auditora externa responsable de la Auditoría Externa del FIBRA Prime, sobre la base de las empresas listadas en el Anexo 10 del Acto Constitutivo.



En sesión del 21 de marzo de 2023, el Comité Técnico aprobó la propuesta presentada por la Administradora para la designación de Tanaka, Valdivia & Asociados S. Civil de R.L. – firma miembro de Ernst & Young como auditor externo del FIBRA Prime para el período correspondiente a los ejercicios 2023 a 2025, considerando el alcance de la propuesta, los términos económicos y la experiencia de EY como auditor del Patrimonio FIBRA Prime en los últimos cinco años.

Ronda de Preguntas

05

Aprobación del exceso del límite anual de Gastos Ordinarios incurrido en el ejercicio 2022

Aprobación del exceso del límite anual de Gastos Ordinarios incurrido en el ejercicio 2022

FIBRA Prime

F. I. B. R. A.
PRIME

Descripción	2022 Preliminar	2022 Auditoría	Variación %
Inversiones inmobiliarias	411,139,764	371,172,913	-10%
TOTAL ACTIVO	433,708,903	391,342,658	-10%
OBLIGACIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO	149,335,674	148,272,864	-1%
TOTAL PATRIMONIO	279,146,307	237,987,616	-15%

Gastos de Límites Ordinarios

Concepto	EEFF preliminares	EEFF auditados
Valor Patrimonio Neto del Fideicomiso	S/279,146,307.00	S/237,987,616.00
Gastos respectivos	S/7,828,523.75	S/7,828,523.75
Porcentaje	2.80%	3.29%
Límite	Máximo <u>3% anual</u> Patrimonio Neto ó USD 1.5MM (solo 1º año) (**)	Máximo <u>3% anual</u> Patrimonio Neto ó USD 1.5MM (solo 1º año) (**)
Holgura/Exceso	S/510,110.23	-S/688,895.27

Ronda de Preguntas



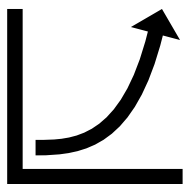
06

Ratificación de solicitud de dispensa a SBP y BBVA en relación con el exceso del límite de Gastos Ordinarios

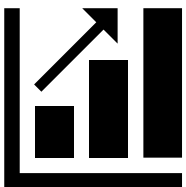
Ratificación de solicitud de dispensa a SBP y BBVA en relación con el exceso del límite de Gastos Ordinarios

FIBRA Prime

F. I. B. R. A.
PRIME



De conformidad con el literal (o) del numeral 5.02 referido a las obligaciones de no hacer bajo el Contrato de Préstamo a Mediano Plazo suscrito por el FIBRA Prime, en calidad de Prestatario, Banco BBVA Perú y Scotiabank Perú S.A.A., en calidad de Prestamistas, con la intervención de Scotiabank Perú S.A.A. como Agente de Administrativo y Agente de Garantías (el "Contrato de Préstamo"), se establece que el FIBRA Prime no podrá "exceder los límites de Gastos Ordinarios a que se refiere el último párrafo del numeral 30.1.2 del Acto Constitutivo o de los Gastos relacionadas a las Inversiones a que se refiere el último párrafo del numeral 30.2 del Acto Constitutivo, así como tampoco aprobar excesos en los límites antes mencionados."



Se solicita la ratificación de la solicitud de dispensa autorizada por el Comité Técnico con relación al financiamiento otorgado por Scotiabank Perú S.A.A. y Banco BBVA Perú vinculada al exceso del límite anual de los Gastos Ordinarios establecido en el Acto Constitutivo, incurrido en el ejercicio 2022

Ronda de Preguntas

Nota Legal

Asamblea General – 03 de abril del 2023

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.

Asamblea General

FIBRA Prime – Abril 2023

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

