

1er Webinar 2023

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 los 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.

Contenido de presentación

1er Webinar 2023 – FIBRA Prime

F. I. B. R. A.
PRIME



01

Panorama Económico

A nivel local e internacional
Alfredo Thorne

02

Resumen Ejecutivo

Principales Indicadores – Cierre
2022

03

Gestión del Portafolio

Acciones y resultados
obtenidos durante 2022

04

**EEFF 2022 &
Distribuciones a los titulares de
Certificados**

05

Puntos clave – 2023

Plan de acción



01

**Panorama
Económico
A nivel local e
internacional**
Alfredo Thorne



02 Resumen
Ejecutivo
FIBRA Prime

Resumen Ejecutivo

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	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.

(**) El número de activos considera cada activo inmobiliario que puede a su vez estar conformado por un conjunto de unidades (oficinas, locales comerciales, entre otros).

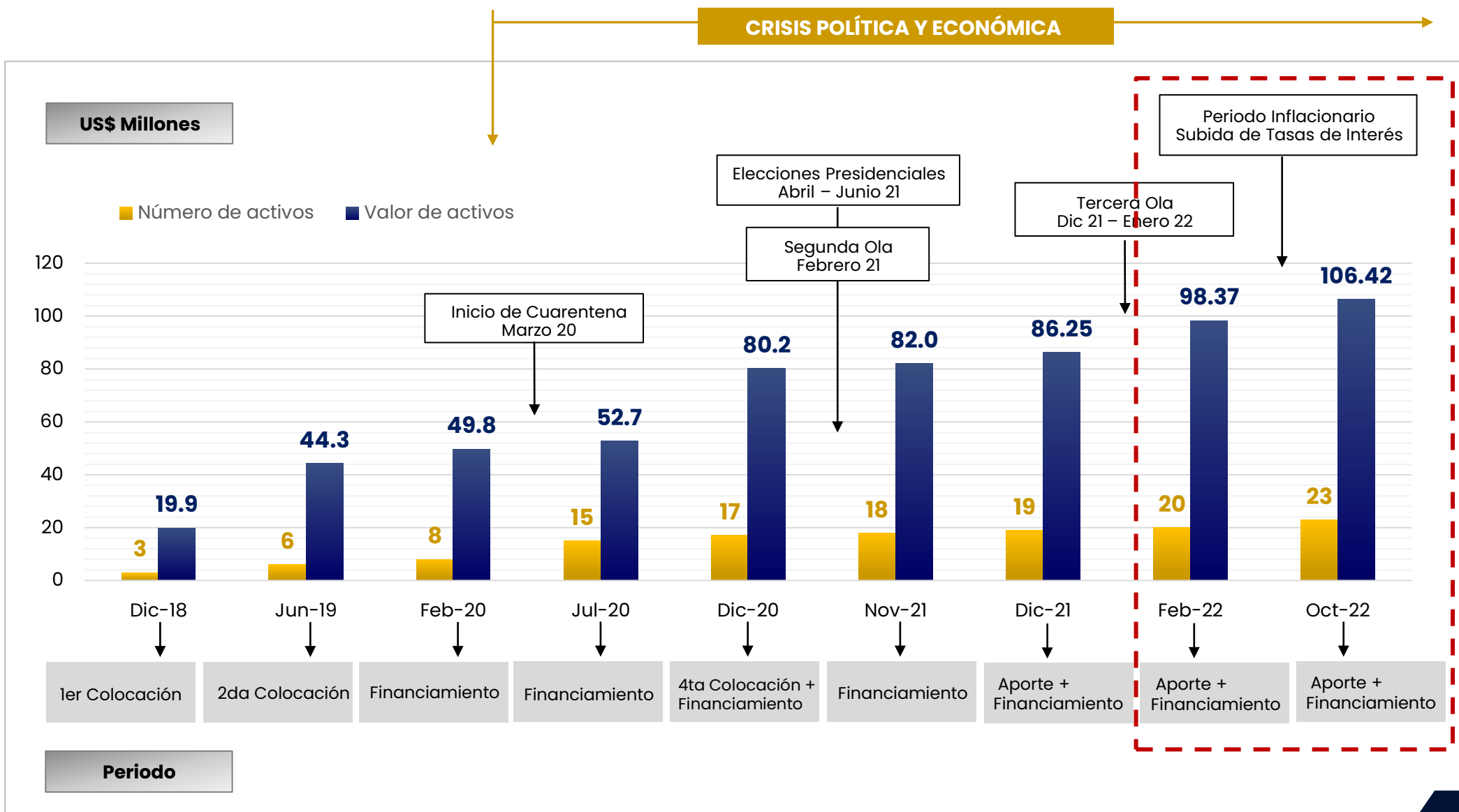


03

Gestión del Portafolio 2022 FIBRA Prime

1. Crecimiento del Portafolio

FIBRA Prime a Diciembre 2022

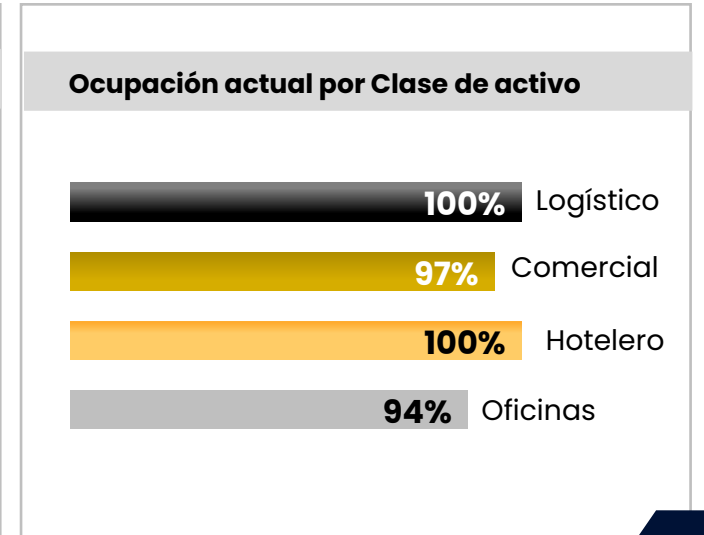
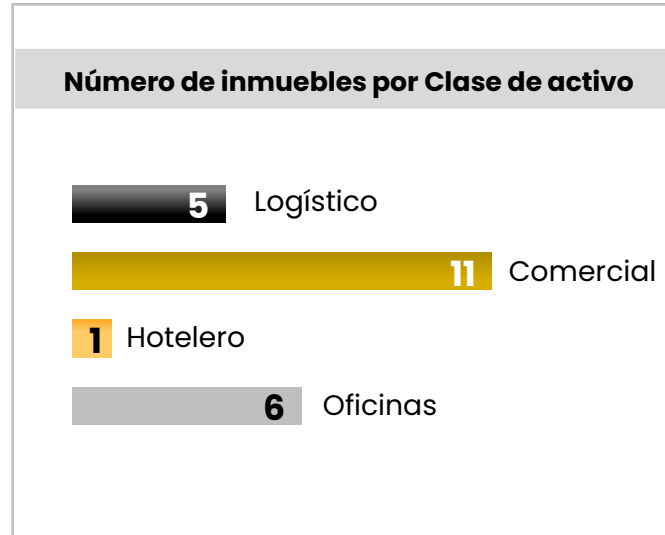
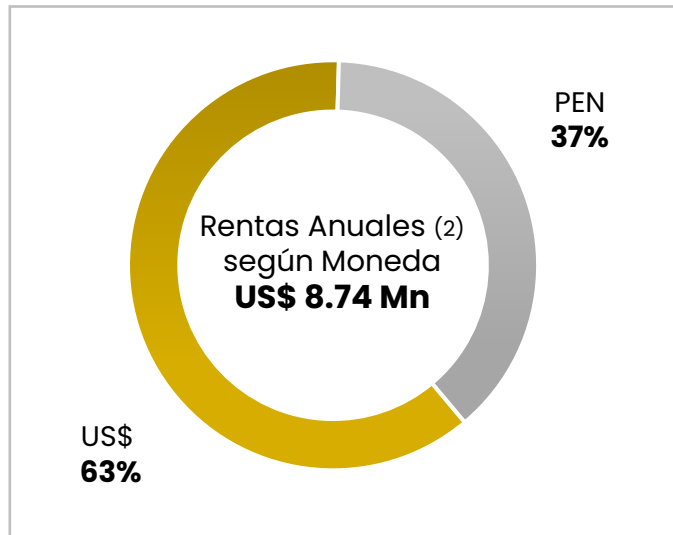
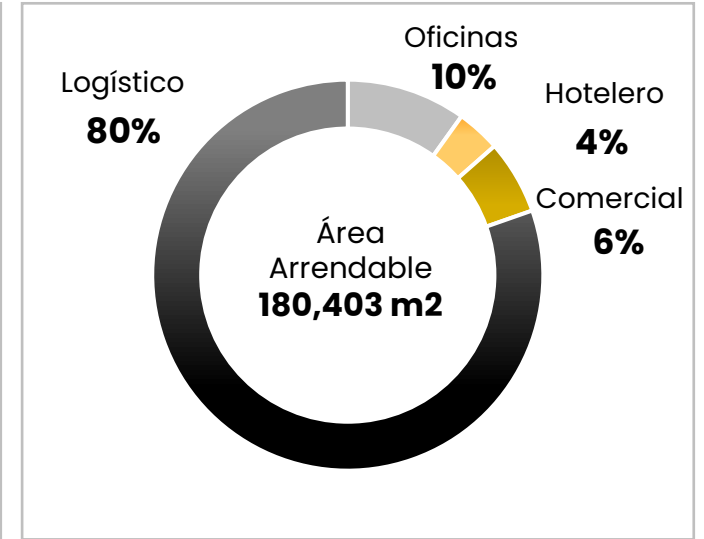
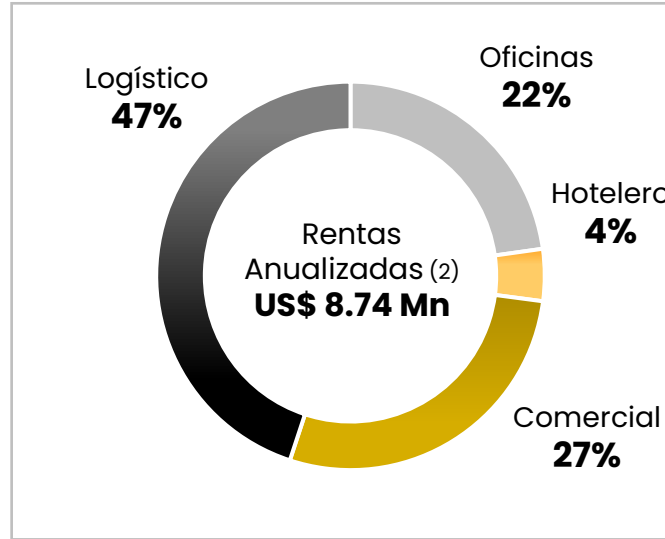
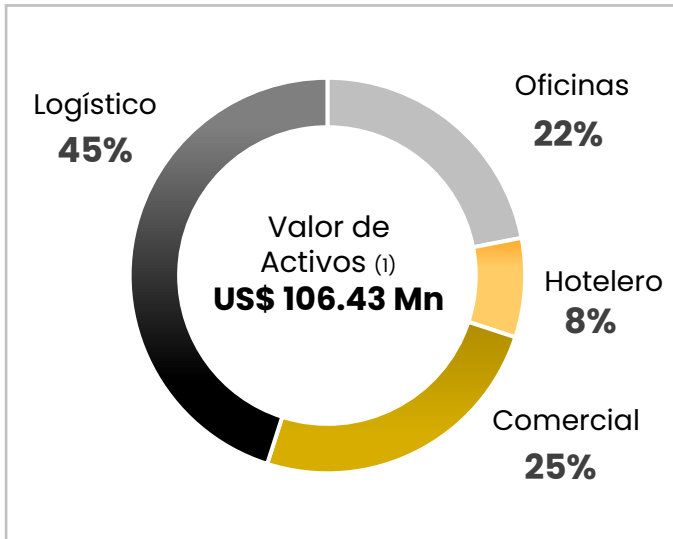


Nota: Valor de activos corresponde a valores de adquisición + CAPEX. 3era Colocación fue suspendida por emergencia sanitaria nacional a nivel de Rueda de suscripción preferente, publicado como HHII el 21.04.20 y a nivel de oferta pública, publicado como HHII el 30.04.20. Número de activos considera cada activo inmobiliario que puede a su vez estar conformado por un conjunto de unidades (oficinas, locales comerciales, entre otros).

2.

Principales indicadores del Portafolio

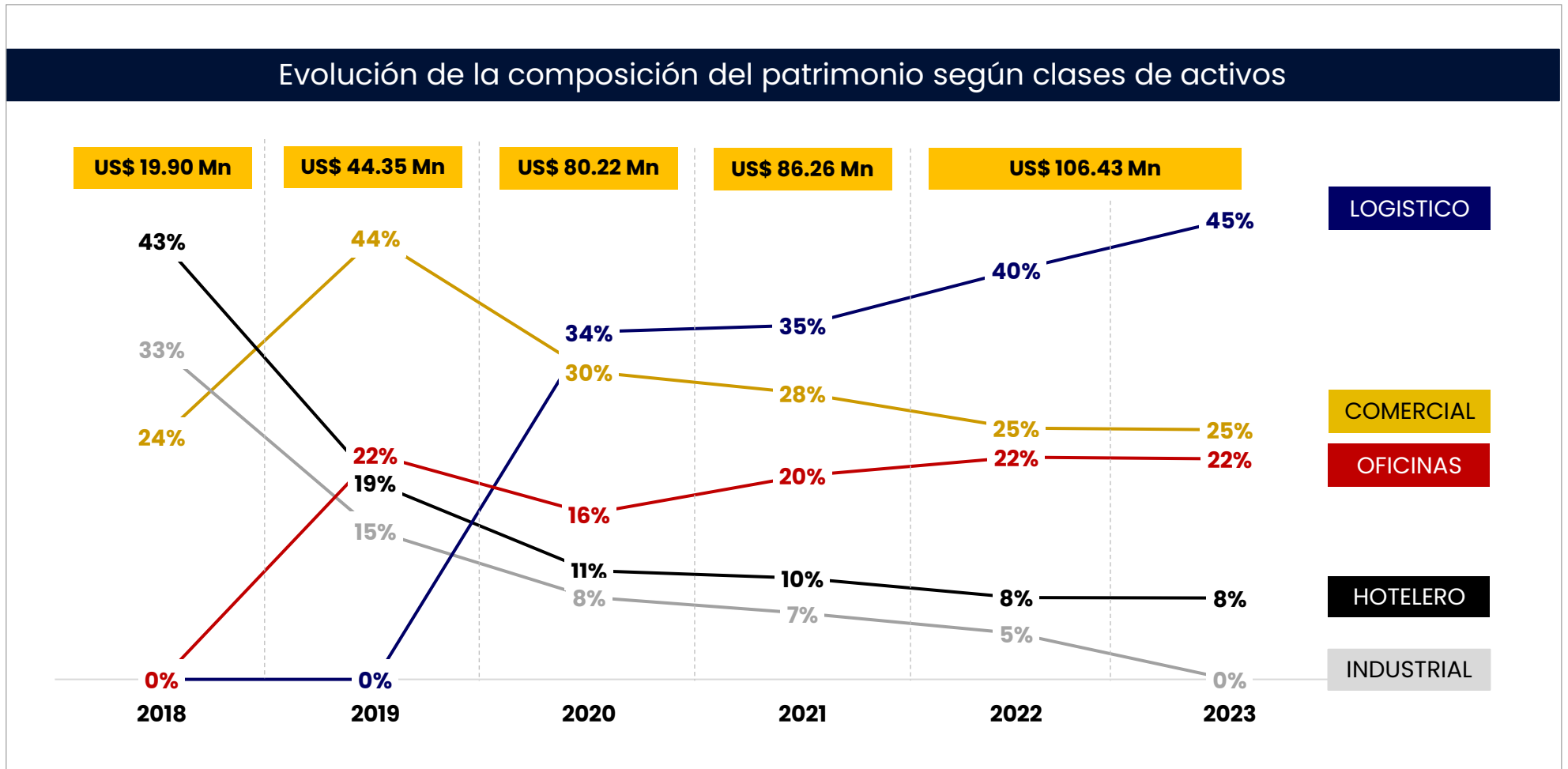
FIBRA Prime a Diciembre 2022



Nota: (1) Considera el valor de adquisición y CAPEX. (2) Monto considera los alquileres contractuales de diciembre 2022 anualizados.

3. Evolución del valor de adquisición

Gestión del Portafolio



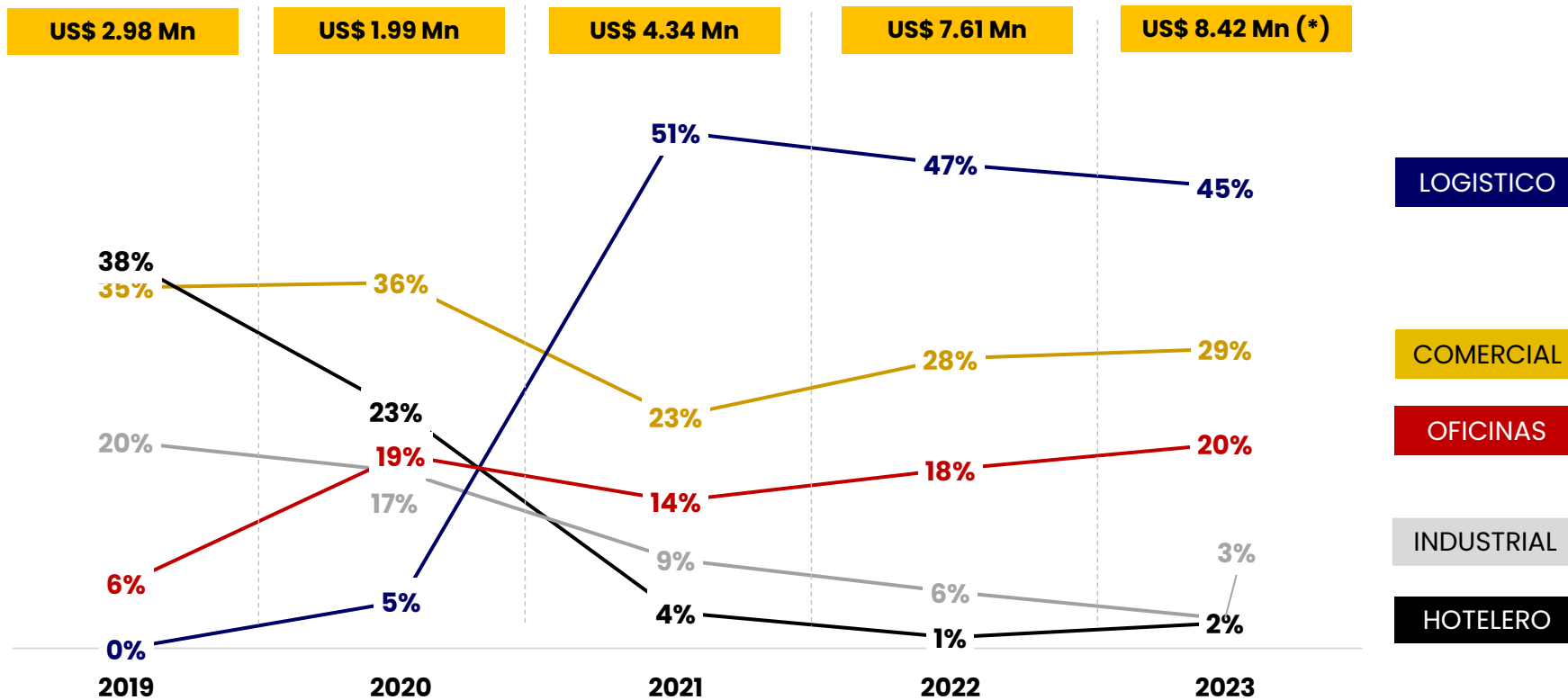
Nota: Valor de activos corresponde a los valores de adquisición de los inmuebles más CAPEX.

4.

Evolución del alquileres históricos/proyectados

Gestión del Portafolio

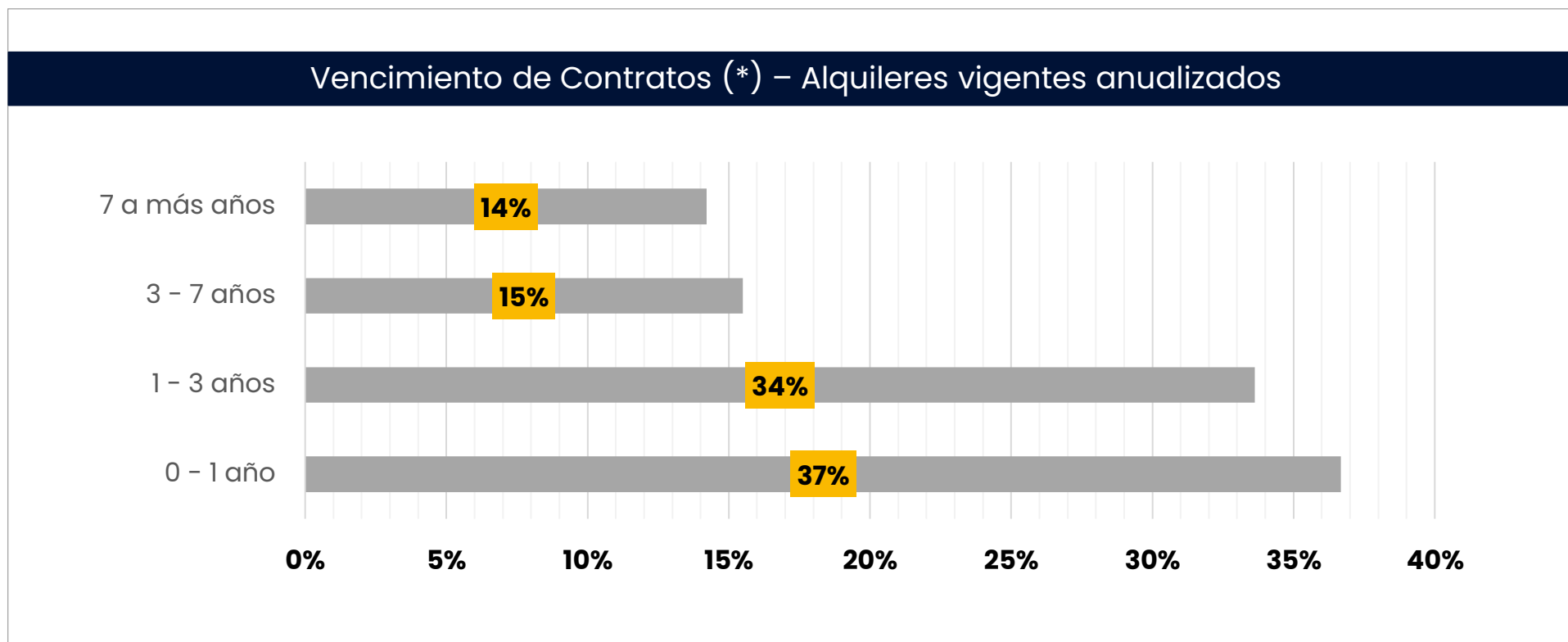
Evolución de los ingresos por alquileres según clase de activos



(*) Monto corresponde al Presupuesto Anual Indicativo 2023 aprobado por Asamblea General el 03 de abril de 2023.

7. Contratos de alquiler de largo plazo en US\$

Gestión del Portafolio



Tipo de activo	Renta Anual (**)	Nº Contratos
Comercial	US\$ 2.34 Mn	151
Hotelero	US\$ 0.36 Mn	1
Industrial	US\$ 0.42 Mn	1
Logístico	US\$ 3.72 Mn	7
Oficinas	US\$ 1.90 Mn	31
Total general	US\$ 8.74 Mn	191

63% De los ingresos en **US\$**

37% De los ingresos en **SOLES**

(*) Vencimiento de contratos medidos desde cierre del ejercicio 2022.

(**) Monto considera los alquileres contractuales de diciembre 2022 anualizados.



04

EEFF 2022 & Distribuciones a los Titulares de Certificados

1. Indicadores del Portafolio actual

FIBRA Prime a Diciembre 2022

US\$ - Dólares	2021	2022
Activos Inmobiliarios (*) (US\$ Mn)	86.2	106.4
Variación	0%	23%
Rentas de Alquiler (US\$ Mn)	4.54	7.61
Variación	0%	68%
NOI (US\$ Mn)	3.85	6.89
Margen	85%	91%
Variación	0%	79%
EBITDA (US\$ Mn)	2.70	4.92
Margen	60%	65%
Variación	0%	82%
UND (US\$ Mn)	1.95	3.67
Variación	0%	88%
Total Distribución (US\$ Mn) (**)	2.22	3.67
Variación	0%	65%
Distribución por Certificado (***)	0.29	0.44
Variación	0%	52%

Activos Inmobiliarios **23% - US\$ 20.2 Mn**

Crecimiento del Portafolio en un 23%, respecto al año 2021. Adquisiciones realizadas mediante aporte (37%) de inmuebles y financiamiento (63%).

Rentas de Alquiler **68% - US\$ 3.07 Mn**

Incremento de las rentas en un 68%, respecto al año 2021. Esto incluye una importante recuperación de las rentas, y en una menor proporción, proviene del ingreso de las adquisiciones efectuadas durante el año (2022), ejecutadas en febrero y octubre.

Margen NOI **91% - US\$ 6.89 Mn**

El margen NOI durante el 2022 fue de 91%, mejorando respecto al año 2021.

Resultado por CP **52% - US\$ 0.44**

El resultado por CP mejoró en 41%, respecto al resultado del año 2021.

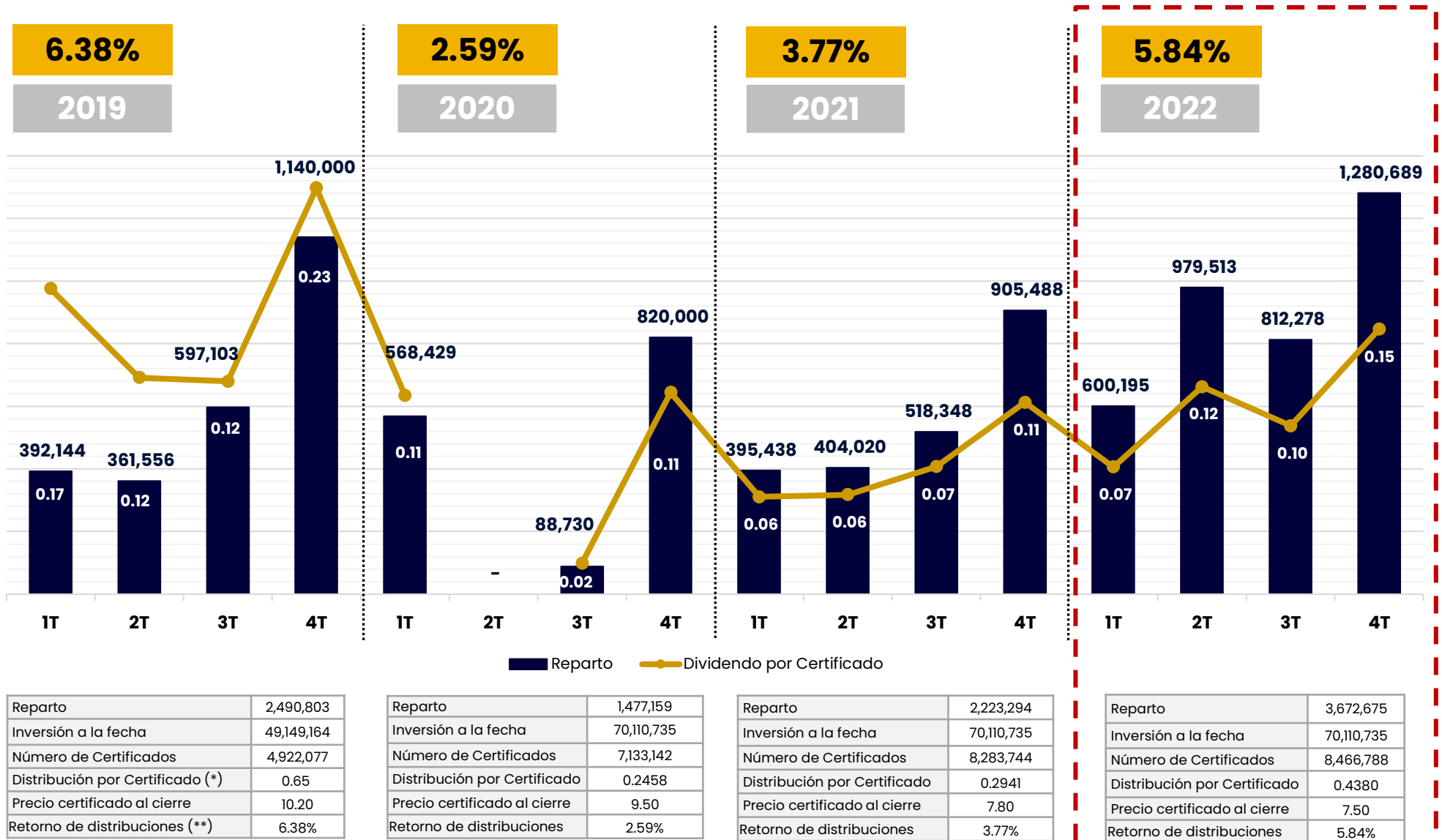
(*) Corresponde a los valores de adquisición de los inmuebles más CAPEX

(**) Suma de distribuciones anuales de Utilidad Neta Distribuible (UND) + exceso de caja. No se distribuyó excedente de caja correspondiente al año 2022.

(***) Expresado en centavos de dólar. Corresponde en cada año, a la suma de las distribuciones trimestrales de UND + reparto de exceso de caja por certificado emitido.

2. Rendimientos Trimestrales

Evolutivo de distribuciones y retornos



(*) Expresado en centavos de dólar. Corresponde en cada año, a la suma de las distribuciones trimestrales de UND + reparto de exceso de caja por certificado emitido. (**) Calculado como la Distribución por Certificado de cada año entre el precio de cotización de mercado al cierre de cada ejercicio anual.



05 Puntos clave
para el año 2023

1. Presupuesto Anual Indicativo 2023

FIBRA Prime

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%	52%	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 de 2022 existen 8'466,788 certificados emitidos.

2. Puntos clave para el año 2023

FIBRA Prime

Diversificación del Portafolio

Preponderando los activos de tipo logístico. Para este 2023, se espera consolidar una participación de activos, tipo logístico, de 60%. Con ello, nos aproximaríamos a tener 2/3 de la renta del portafolio provenientes de activos defensivos.

Niveles de Cap Rate

Buscar oportunidades de inversión que se ajusten a Cap Rate de entre 10% - 11%, para compensar condiciones de mercado y costo financiero.

Gestión del Portafolio

Mantener el portafolio con el máximo nivel de ocupación, logrando suscribir contratos de arrendamiento, con (i) empresas de negocios subyacentes defensivos al contexto de crisis. (ii) A largo plazo, en su mayoría en dólares americanos y afectos a indexación anual. Arrendamientos Triple Net.

Fortalecer el valor patrimonial

Aplicación de estrategia para fortalecer el valor patrimonial, priorizando el aporte de inmuebles y colocación de certificados de participación, sobre el financiamiento bancario.

Próxima Colocación por Oferta Pública (*)

Se evalúa que, durante este año se pueda efectuar una Colocación por Oferta Pública de Certificados de Participación de FIBRA Prime. Monto podrá encontrarse entre en rango de US\$ 15.0 Mn a US\$ 25 Mn, para la compra de nuevos activos.

Economía de Escala

Consolidar un crecimiento que nos permita aprovechar los beneficios de una economía de escala.

(*) Condicional y sujeto a la aprobación del Comité Técnico del FIBRA Prime

1er Webinar 2023

FIBRA Prime

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

