

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

Titulización

Informe Anual

Rating	Actual*	Anterior
Certificados de Participación	Af-	Af-

*Información al 31 de diciembre de 2022

**Aprobado en comité de 31/05/2023

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

Definición

Af: Corresponde a cuotas de participación con buena capacidad para entregar retornos adecuados a su nivel de riesgo. Presentan bajo nivel de riesgo de rescate en los términos y plazos pactados. Los activos del fondo presentan riesgo bajo frente a variaciones en las condiciones económicas.

ADMINISTRADORA PRIME

Indicadores (En PEN MM)	Dic-21	Dic-22
Activo Corriente	2.41	3.67
Activo No Corriente	3.78	10.18
Total Activo	6.18	13.85
Pasivo Corriente	4.57	1.99
Pasivo No Corriente	4.83	8.18
Total Pasivo	9.40	10.17
Patrimonio	-3.22	3.68
Ingresos	3.18	5.72
Resultado Operativo	-0.59	1.02
Resultado Neto	-1.79	1.70
ROA (%)	-29.01	12.27
ROE (%)	n.a.	46.24

FIBRA PRIME

Indicadores (En PEN MM)	Dic-22
Activos	391.88
Pasivos	153.89
Patrimonio	237.99
Ingresos	29.04
Resultado Operativo	18.80
Resultado Neto	-21.43

Total de CP: 8,466,788.

Valor de CP: US\$ 8.64

Valor Nominal de CP: US\$ 9.75506272

Nro. De Titulares de CP: 402

Nro. De Certificados emitidos a AP y Comité técnico: 97,015.

Nro. De CP creados por aporte de inmuebles: 1,303,539.

Analistas

Diego Montané Quintana
diegomontane@jcrLATAM.com

Sasha Cuellar
sashacuellar@jcrLATAM.com

Fundamento

El Comité de Clasificación de JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgo S.A. (en adelante, JCR LATAM) otorga la categoría de “Af-” con Perspectiva “Estable” a la clasificación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación Del Patrimonio En Fideicomiso - D. Leg. N°861, Título Xi-Fideicomiso De Titulización Para Inversión En Renta De Bienes Raíces-Fibra-Prime (en adelante “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). Participan BBVA Sociedad Titulizadora S.A. (BBVAST) como Fiduciario, BBVA Bolsa - Sociedad Agente de Bolsa S.A. (BBVA SAB) como Agente Colocador y Administradora Prime S.A. (Administradora Prime o AP) como administrador de FIBRA PRIME.
- Cartera de inversiones y contratos de arrendamiento:** la cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2022 tiene un área de bruta alquilable de 180.408 m2 con 23 propiedades, 166 arrendatarios con un ratio de vacancia de 0.70% activos. 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. En nov-22, se celebró una transacción con Top Rank Hotel S.A.C. y Top Rank Publicidad S.A.C. (Top Rank) con el fin de dar término a las discrepancias existentes con el Contrato de Arrendamiento. A dic-22, el nivel total de Certificados de Participación (CP) fue de 8,466,788. Asimismo, durante el periodo 2022 se realizaron 03 aportes de inmuebles por un total de CP de 1,303,539.
- 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.
- Resultados e indicadores financieros:** A dic-22, el nivel de Activos de AP ascendió a 13.85 MM, constituido principalmente por las inversiones financieras; el pasivos ascendió a PEN 10.17 MM, conformado principalmente por las Obligaciones Financieras a Largo Plazo (COOP Abaco y Coril); el Patrimonio se situó en PEN 3.68, reflejando un gran aumento debido a la emisión de acciones realizadas. El nivel de ingresos fue de PEN 5.72 MM, en especial por comisiones por administración, el resultado neto fue de PEN 1.70 MM, generando resultado positivos en comparación del periodo anterior (-PEN 1.79 MM). El ratio de liquidez corriente asciende a 1.84x veces (0.53x a dic-21) mientras que el indicador de solvencia se situó en 2.77x veces (-2.92x a dic-21). Por su parte, FIBRA PRIME manejó Activos por un importe de PEN 391.88 MM, constituidos en su mayoría por inversiones inmobiliarias por PEN 371.17 MM (adjudicación de 3 nuevos inmuebles durante el segundo semestre, Garcilazo, Maxiahorro y Huacho); el nivel de Pasivos ascendió a PEN 153.89 MM, conformado principalmente por las Obligaciones Financieras a Largo Plazo; el Patrimonio se ubicó en 237.99 MM, con Títulos de Participación por un valor de PEN 281.47 MM.

El nivel de ingresos ascendió a PEN 29.04 MM (PEN 17.35 MM a dic-21), gastos relacionados administración y gestión de inmuebles por un total de PEN 11.19 MM; el resultado neto registró pérdidas por PEN 21.43 MM, esto debido al reconocimiento de valores de activos, propiedades de inversión, realizados de manera anual por un monto de –PEN 39.97 MM. Este resultado no impacta en la rentabilidad de FIBRA PRIME, dado que solo es a nivel contable, la rentabilidad de FIBRA PRIME es medida a través del nivel de distribuciones.

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 mencionar que, cualquier impacto futuro, tanto de los decisores políticos, temas de salud, así como, el impacto de la actual crisis internacional podría afectar las proyecciones y cualquier otra información relevante proporcionada por el Deudor. En este sentido, esta condición afectará la posibilidad de que se generen repercusiones no conocidas en los clientes, grupos de interés (directas como indirectas) o decisiones futuras que pudiera adoptar el Deudor. El impacto total no puede evaluarse cualitativa ni cuantitativamente en este momento, por lo tanto, la Clasificadora cumplirá con la debida vigilancia, se enfatiza que se deberá considerar las limitaciones de la información en un escenario volátil y de incertidumbre.
- La evaluación de los originadores se hace con estados financieros de situación no auditados a dic-22.

Riesgo Macroeconómico

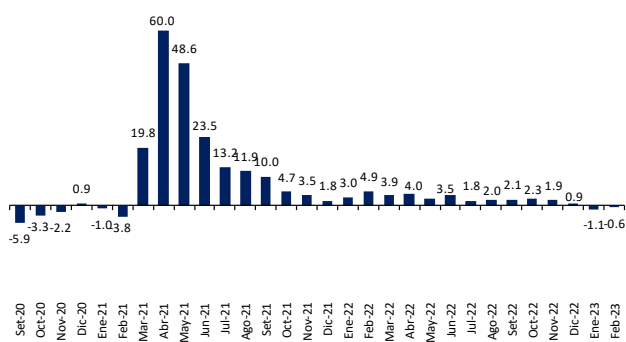
Escenario Internacional

El Fondo Monetario Internacional (FMI) comunicó que el crecimiento económico global disminuirá desde 3.4% en 2022 a 2.8% en 2023 con una estabilización posterior de 3.0% en 2024. Estas perspectivas se deben a la orientación restrictiva de la política monetaria para reducir la inflación en un contexto de deterioro de condiciones financieras por la guerra entre Ucrania-Rusia y la creciente fragmentación geoeconómica. Según el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), se espera un crecimiento mundial de 2.4% en el 2023 y de 2.9% en el 2024. Para América Latina y el Caribe, el FMI proyecta un crecimiento de la actividad económica de 4.0% en 2022, 1.6% en 2023 y 2.2% en 2024. A diferencia del BCRP que estima un aumento en menor medida de 2.0% para el 2022 y de 2.1% para el 2023.

Actividad Económica

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), a diciembre del 2022, la economía peruana tuvo un crecimiento anualizado de 2.68% (vs. 13.35% a dic-21), debido a la normalización del efecto rebote del ocurrido del 2021 y la desaceleración de la economía en el cuarto trimestre del 2022 por un entorno externo volátil y un menor gasto de los consumidores. Los sectores que tuvieron mayor influencia en el crecimiento económico fueron Derechos de importación y otros impuestos a los productos (+3.47%) y Otros servicios (+3.36%), mientras que Pesca y acuicultura (-13.84%) y Extracción de petróleo, gas, minerales y servicios conexos (+0.35%). A febrero del 2023 se registra un decrecimiento económico de -0.63% (vs. 4.89 a feb-21). El BCRP estima que el crecimiento económico peruano del 2023 alcance el 2.6% y para el 2024 llegue al 3.0% en base a que el consumo privado acelere su crecimiento y que la inversión privada se recupere.

Producto Bruto Interno (Var. % interanual)



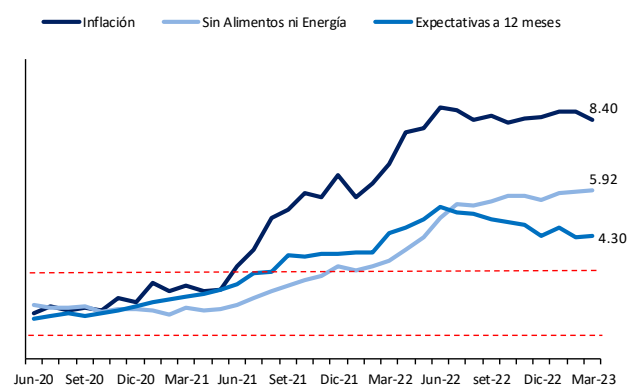
Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

Inflación

A marzo del 2023, la inflación interanual ascendió a 8.40% y se ubicó fuera del rango meta establecido por el BCRP (entre 1% y 3%) por vigésimo segundo mes consecutivo. No obstante, la inflación sin alimentos y energía fue 5.92%

con expectativas a 12 meses de 4.30%. El BCRP espera que la inflación interanual converja al rango meta a finales del 2023 con los supuestos que los efectos temporales sobre la inflación se disipen, las expectativas de inflación también se dirijan al rango meta y las condiciones financieras se mantengan ligeramente restrictivas.

Inflación anual acumulada entre 2020 y Mar-23 (en %)



Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

Mercados Financieros

El BCRP establece la tasa de interés de referencia a 7.75% a abril del 2023 (vs. 2.50% dic-21). Esta dinámica positiva se debe a que nivel alto de inflación que se situó por encima del rango meta de inflación del BCRP y el aumento de los precios internacionales de energía y alimentos desde el segundo semestre del 2022. Como respuesta al aumento de tasa mencionado, la tasa de interés de los Certificados de Depósito del BCRP de 1 a 3 meses ha seguido el comportamiento positivo y alcanzó el 7.60% a abril del 2023 (vs. 2.40% a dic-21). Con respecto al rendimiento del bono del Gobierno peruano en PEN a 10 años, se ha mantenido estable en 7.50% a abril del 2023 (vs. 7.40% abr-22), con oscilación hasta 8.60% en los 12 meses previos. Cabe mencionar que este rendimiento tuvo una dinámica ascendente entre 2021 y 2022.

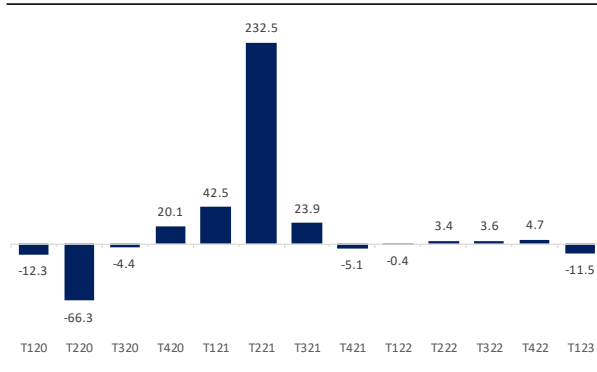
Riesgo Político

Entre el 2018 y el 2023, el Perú ha tenido 6 presidentes en un contexto de constante desorden político. A abril del 2023, el Perú tiene un gobierno de transición, liderado por la primera vicepresidenta, después del fallido autogolpe del expresidente Castillo. Este gobierno ha atravesado numerosas protestas sociales por la inconformidad y desaprobación de la presidenta y el Congreso. Una de las consecuencias fueron los enfrentamientos entre manifestantes y fuerzas del orden con decenas de muertos y heridos. Otra consecuencia es el deterioro de las expectativas empresariales y la inversión privada. Se menciona que la desaprobación de la presidenta fue 76.9% y del Congreso fue 89.3% en abril del 2023.

Riesgo de la Industria

Según el Reporte de Inflación a marzo del 2023 del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), en el primer trimestre del año, la actividad del sector construcción se contrajo 11.5% en comparación con el mismo periodo de 2021. Esto se debió a la persistencia de los conflictos sociales por la desaprobación del gobierno actual, alza de la tasa de interés, aumento de precios de materiales y la disminución de los tres segmentos de la actividad constructora: -4.8% en infraestructura, -4.3% en inmobiliaria y -1.9% en proveedores. En el mismo periodo, el consumo interno de cemento, principal indicador de la actividad del sector construcción, mostró resultados negativos, con una variación de -15.33%, por menor actividad constructora en obras privadas y de autoconstrucción, sumándose factores climáticos adversos. Se prevé un resultado optimista (+2.2%) en niveles de operación al cierre del presente año, apostando por una rápida solución de crisis política y social.

PBI Construcción (Var. % trimestral)



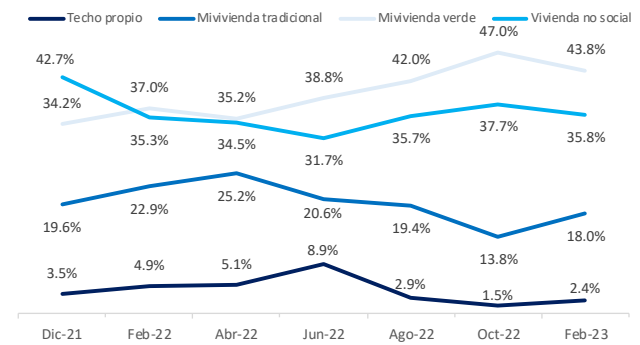
Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

Por otro lado, según el Informe Técnico de Producción Nacional del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), el sector construcción se vio afectado de manera negativa, principalmente por la reducción del consumo interno del cemento. El primer trimestre del 2023 se caracterizó por las fuertes y prolongadas lluvias en el país, provocando inundaciones, huaycos y la reactivación de quebradas que dañaron la infraestructura de las viviendas, establecimientos comerciales, puentes y carreteras; a esto se le agregó un entorno social afectado con bloqueo de carreteras y marchas violentas que provocaron normativas relacionadas al Estado de Emergencia. El aumento del avance físico de obras tuvo como base la mayor inversión ejecutada a nivel de Gobierno Nacional en 69.08% y Gobierno Regional en 1.10%; a pesar de esto, el Gobierno Local presentó reducción de 24.43%.

Acorde al Informe Económico de la Construcción de la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) indica que

el escenario del sector inmobiliario al 2023 no ha comenzado de buena manera para la venta de viviendas. Las unidades vendidas en el primer bimestre fueron inferiores en 4.3% en comparación con el primer bimestre del año previo. Todos los segmentos registraron caídas, principalmente la que presentó Techo Propio (-14.5%) y Mivivienda Verde (-8.0%). Mientras que el sub-segmento Mivivienda Tradicional varió levemente de forma negativa su nivel de unidades vendidas con respecto al año anterior (-0.3%).

Distribución de las ventas de unidades de vivienda por segmento (en %)



Fuente: IEC CAPECO / Elaboración: JCR LATAM

El principal motivo de la subida de los precios de venta de materiales de construcción en los últimos seis meses fue el incremento de los costos de producción, no obstante, también influenciaron el alza de los precios de los insumos importados, la no actualización de los precios, aumento del tipo de cambio y los costos de distribución. El incremento de los precios de los materiales afectó en un 9.2% promedio en los costos de las obras de construcción en el semestre setiembre 2022 – febrero 2023. Por otro lado, los constructores de infraestructura mencionaron que el impacto fue de 12.5%, menor a la que expresaron los promotores inmobiliarios (6.2%).

El análisis del informe de CAPECO nos muestra que la continuidad de la convulsión social es el factor de riesgo que tendría más impacto y mayor posibilidad de ocurrencia. Con menor impacto se menciona la contracción de la inversión privada, la ineficiencia del Gobierno y los gobiernos regionales, la continuidad del alza de los precios de los materiales de construcción y el posible aumento de las tasas de interés. El aumento de los precios de los materiales mencionado previamente provocará que los precios de las viviendas crezcan 8.0% en el periodo anual entre setiembre 2022 y agosto del 2023.

Riesgos externos que podrían afectar el nivel de actividad de las empresas del sector construcción en los próximos 12 meses

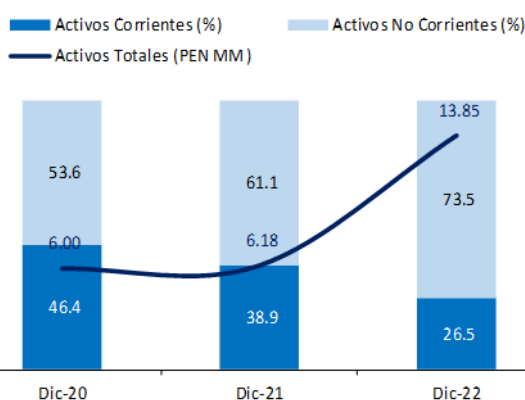
	Alta Probabilidad	Mediana Probabilidad
Alto impacto	Continuación de la convulsión social	Convocatoria de referéndum sobre instalación de Asamblea Constituyente
Medio impacto	Ineficiente gestión de los Gobiernos Regionales y Municipales.	Contracción de la inversión pública
	Riesgo de subida de tasas de interés.	Realización de nuevas elecciones
	Continuación del incremento de precios de materiales de construcción.	Renuncia de Dina Boluarte a la Presidencia
	Contracción de la inversión privada.	

Fuente: IEC CAPECO / Elaboración: JCR LATAM

Análisis Financiero de Administradora Prime

El nivel de Activos de Administradora Prime (AP) presentó una dinámica constante durante los periodos 2020 y 2021. A dic-22, los Activos ascienden a PEN 13.85 MM, lo cual representa un gran incremento respecto al periodo anterior (PEN 6.18 MM a dic-21). El Activo No Corriente representa el 73.5% del total de Activos (PEN 10.18 MM), principalmente en Inversiones Financieras – Acciones (cesión de acciones) por PEN 7.67 MM seguido de las inversiones financieras – Certificados por un valor de PEN 2.51 MM. El Activo Corriente asciende a PEN 3.67 MM, representando el 26.5% del total de Activos, estos están conformados principalmente por las Cuentas por Cobrar Comerciales (Inversiones Prime, Fondo Metropolitano de Inversiones y FIBRA PRIME) por una valor de 1.27 MM; el efectivo y equivalente al efectivo asciende a PEN 0.82 MM, constituidos en su mayoría por cuentas corrientes seguido de los fondos hijos.

Composición de Activos (%)

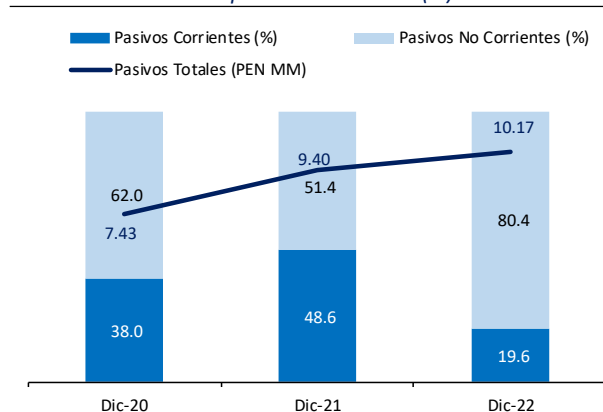


Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM

Los pasivos totales ascendieron a PEN 10.17 MM, mostrando un incremento del 8.2% respecto al periodo anterior (PEN 9.40 MM a dic-21). Las principales cuentas corresponden a las obligaciones financieras tanto de Corto Plazo (PEN 8.81 MM) como de Largo Plazo (PEN 8.18MM), correspondientes a los financiamientos que mantiene con Cooperativa Abaco, BBVA y Coril. El Pasivo Corriente representa el 19.6% del total de pasivos

mientras que el Pasivo No Corriente representa el 80.4% restante.

Composición de Pasivos (%)

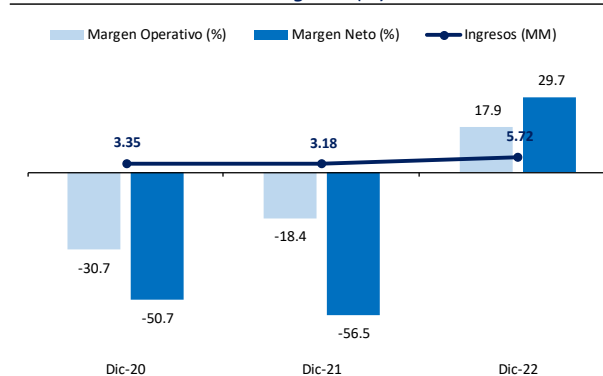


Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM

A dic-22, el Patrimonio ascendió a PEN 3.68 MM (PEN -3.22 MM a dic-21) conformado principalmente por el capital social PEN 6.98 MM (PEN 1.74 MM a dic-21), este incremento se debe a la emisión de acciones por un valor de PEN 6.04 MM, los cuales se encuentran en contra partida con las inversiones financieras – acciones (activos).

Administradora Prime genera sus ingresos producto de comisiones o fees por administración y gestión de forma anual. Los ingresos al cierre de dic-22 ascendieron a PEN 5.72 MM. Por su parte, se obtuvo un Resultado de Operación (RO) de PEN 1.02 MM, debido a mayores ingresos y a mayores gastos administrativos (PEN 4.60 MM a dic-22), el RO representa el 17.9% del total de ingresos (-18.4% a dic-21). El periodo 2022 cerró con Resultado Neto positivo con un importe de PEN 1.70 MM, mostrando un gran incremento respecto a las pérdidas obtenidas a dic-21 (-PEN 1.79 MM), debido en parte al RO y al ajuste del valor de participación patrimonial con un importe de PEN 1.59 MM; el Resultado neto representa el 29.7% del total de ingresos (-56.5% a dic-21).

Márgenes (%)



Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM

Al cierre del periodo 2022, Administradora Prime obtuvo un resultado neto positivo de PEN 1.70 MM, reflejando un

gran incremento respecto al periodo anterior (-PEN 1.79 MM a dic-21). El indicador de rentabilidad ROA se situó en 12.3% (-29.0% a dic-21), el resultado se explica principalmente por el resultado neto positivo y al aumento en el nivel de Activos (+PEN 7.67 MM). Por su parte, el indicador de Rentabilidad ROE se situó en 46.2% explicado por el incremento en el nivel de Patrimonio (+PEN 6.90 MM) así como el resultado neto obtenido.

Análisis Financiero de FIBRA PRIME

El activo total de FIBRA PRIME ascendió a PEN 391.88MM concentrando el 91.73% en el largo plazo constituido por las inversiones financieras que llegaron a PEN 371.17 MM superior en PEN 328.57 MM el monto presentado a dic-21 (+15.04%). Del total, el 8.75% de las inversiones inmobiliarias provienen de transferencia fiduciaria de activos inmobiliarios vía aporte a cambio de certificados de participación, la diferencia corresponde a adquisiciones por desembolso dinerario, que comprenden los fondos obtenidos por las colocaciones y el financiamiento bancario. Los activos de inversión comprenden: i) valor razonable de mercado determinado por valorizador oficial para aquellos inmuebles que se encuentran en el portafolio desde periodos anteriores; ii) el valor pagado por los inmuebles adquiridos, así como impuestos por adquisiciones y gastos necesarios para la adquisición; iii) derechos a servicios pagados por adelantado; iv) crédito fiscal y; v) implementación de la obra.

Por su parte las cuentas de efectivo y equivalente de efectivo suman PEN 10.74 MM compuestas por cuentas de FIBRA PRIME, que tienen como objetivo la recepción de fondos, pagos de inversiones, desembolsos de financiamiento, recaudación y pago de operaciones.

Composición Inversiones Financieras

Inversiones Financieras	2020	2021	2022
Farmacias Peruanas	S/.76.64	S/.83.12	S/.80.77
Edificio El Virrey	S/.64.13	S/.63.92	S/.65.85
Inmueble Logístico Alese			S/.43.94
Almacenes Santa Clara	S/.27.04	S/.30.34	S/.29.25
Inmueble Industrial Unión	S/.26.10	S/.25.54	S/.25.36
Hotel Radisson y Cine Star	S/.49.82	S/.50.05	S/.22.66
Edificio Conquistadores	S/.19.43	S/.20.51	S/.18.01
Oficinas Regal	S/.0.02	S/.18.08	S/.18.26
Edificio Schreiber	S/.17.40	S/.17.79	S/.17.10
Oficinas Garcilazo de la Vega			S/.12.57
Oficinas Jirón de la Unión			S/.12.27
Tiendas Mass	S/.10.43	S/.11.81	S/.10.54
Cocinas Ocultas CloudKitchen	S/.0.00	S/.7.40	S/.7.35
Maxi Ahorro Huacho			S/.7.24
Otros	S/.0.01	S/.0.01	S/.0.00
Total Inversiones Inmobiliarias	S/.291.02	S/.328.57	S/.371.17

Fuente: FIBRA PRIME/ Elaboración: JCR LATAM

El total de Pasivos ascendió a PEN 153.89 MM, mostrando un incremento del 35.9% respecto al periodo anterior (PEN 113.24 MM a dic-21). El Pasivo está constituido principalmente por las Obligaciones por Titulización a Largo Plazo por un valor de 148.25MM. El Patrimonio a dic-22 se situó PEN 237.99 MM, reflejando un incremento del 2.4% en comparación al periodo anterior (PEN 232.39

MM a dic-21), conformado principalmente por los Títulos de Participación (PEN 281.47 MM), valor de participación patrimonial (-PEN 11.38 MM) y los resultados del ejercicio (PEN -21.43 MM).

Al cierre del 2022, FIBRA PRIME obtuvo ingresos por alquiler de PEN 29.04 MM, siendo mayor en un 67% en comparación al periodo anterior (PEN 17.35 MM a dic-21), producto de un incremento en la cantidad de alquileres. Durante el segundo semestre se registran nuevos ingresos en alquileres por Garcilaso (Centro Comercial y Oficina) con un ABL de 1,773 mt2 y nivel de ocupación del 100%; por Maxiahorro Huacho (Comercial) con un ABL de 2,565 mt2 y nivel de ocupación del 100%; y Jirón de la Unión (Oficina) con un ABL de 2,877 mt2 con nivel de ocupación del 100% además de un mayor volumen de ocupación de oficinas y centros comerciales y al mejoramiento de precio de alquileres. Estos incrementos vienen relacionados con mayores niveles de costos relacionados al alquiler por un importe de PEN 11.19 MM, específicamente por los egresos generados por la gestión y administración, en los inmuebles de Garcilaso, Jirón de la Unión y Maxiahorro durante el segundo semestre; reflejando el resultado operacional por un valor de PEN 18.80 MM. Sin embargo, al considerar la valoración de los activos (realizada de manera anual), las deducciones de los gastos financieros y la diferencia de cambio, el resultado Neto ascendió a una pérdida de -PEN 21.43 MM. Considerando que el resultado mostrado no tiene efectos en los niveles de rentabilidad, dado que dichas cuentas se agregan para efectos contables. La rentabilidad de FIBRA PRIME es medida a través de las distribuciones.

Hechos de Importancia al 31 de diciembre de 2022

Se indican los hechos de importancia revelados al mercado:

- 3 de octubre de 2022: Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, las siguientes aprobaciones del Comité Técnico: a) instruir y autorizar a BBVA Sociedad Titulizadora S.A. (el "Fiduciario") a solicitar un nuevo desembolso bajo el financiamiento bajo la modalidad "Club Deal" otorgado por Scotiabank Perú S.A.A. y Banco BBVA Perú (conjuntamente, los "Bancos") por el monto de hasta US\$ 39'300,000.00 (treinta y nueve millones trescientos mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), en virtud del contrato de préstamo suscrito con dichos Bancos el 4 de marzo de 2022 y modificado mediante primera adenda de fecha 26 de septiembre de 2022; por la suma de US\$ 800,000.000 (ochocientos mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) a ser destinados al mejoramiento, refacción, rehabilitación o similares del inmueble frente al Jirón Rodolfo Beltrán No.567-581-591-631-635-639, Cercado, inscrito en la partida electrónica No. 49008178 del Registro de Predios de la Oficina

Registral de Lima; b) Instruir y autorizar al Fiduciario a realizar todos y cualquier acto y negociar, suscribir, ratificar, modificar, renovar, terminar, otorgar y ejecutar cualquier acto o documento que sea requerido por cualquier autoridad pública o privada competente, para asegurar el ejercicio de las facultades otorgadas en el literal a. precedente, incluyendo, sin limitación alguna, todos aquellos actos necesarios para obtener certificaciones notariales, así como otorgar cualquier otro instrumento público.

- 4 de octubre de 2022: Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia que, el 4 de octubre de 2022, se suscribió la escritura pública del contrato de compraventa del inmueble que consta inscrito en la partida registral N° 07023931 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (Inmueble Micoli) y, por consiguiente, el FIBRA Prime adquirió la propiedad sobre el mismo.
- 06 de octubre de 2022: Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, las siguientes aprobaciones del Comité Técnico: a) Creación y emisión de un total de 182,492 (ciento ochenta y dos mil cuatrocientos noventa y dos) certificados de participación, valorizados en US\$ 8.14 (ocho y 14/100 Dólares) cada uno, los cuales serán asignados a Jirón de la Unión 1040 S.A.C. (“Jirón de la Unión”) en su calidad de aportante del cincuenta por ciento (50%) de los derechos y acciones sobre el inmueble denominado registralmente como “Jirón de la Unión N° 1036-1038-1040, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima”, inscrito en la Partida Registral N° 49068716 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, y signado municipalmente como “Jr. De la Unión N° 1040, Cercado de Lima” (el “Inmueble Jirón de la Unión”); b) Que, habiéndose firmado el día 4 de octubre de 2022 la escritura pública del contrato de compraventa del inmueble que consta inscrito en la partida registral N° 07023931 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (inmueble Micoli), cuya transferencia de propiedad a favor del FIBRA Prime ocurrió en la misma fecha conforme a lo aprobado por el Comité Técnico en sesión extraordinaria del 23 de septiembre de 2022, corresponde efectuar el pago de la Comisión por Operación Concretada a Administradora Prime S.A. (la “Administradora”), el cual se realiza de forma parcial con la emisión y entrega de certificados de participación que se mantenían en cartera del FIBRA Prime. En tal sentido, se informó que el 6 de octubre de 2022, se emitieron y entregaron 552 (quinientos cincuenta y dos) certificados de participación en cartera valorizados en US\$ 8.14 (ocho y 14/100 Dólares) cada uno (según la valorización efectuada por Logan Valuation Perú S.A.C. en el marco de la operación de aporte del Inmueble Jirón de la Unión referida en el literal a. anterior) a favor de la Administradora por concepto de pago de la Comisión por Operación Concretada; c) Que, como consecuencia de las emisiones de certificados de participación descritas en los literales a. y b. precedentes, y considerando que el valor nominal de los certificados de participación del FIBRA Prime es de US\$ 9.75506272, el capital del FIBRA Prime se incrementó en US\$ 1’785,605.70 (un millón setecientos cincuenta mil seiscientos cinco y 70/100 Dólares); aumentando de la suma de US\$ 80’808,442.28 (ochenta millones ochocientos ocho mil cuatrocientos cuarenta y dos y 28/100 Dólares) a la nueva suma de US\$ 82’594,047.98 (ochenta y dos millones quinientos noventa y cuatro mil cuarenta y siete y 98/100 Dólares) representado en 8’466,788 (ocho millones cuatrocientos cuarenta y seis mil setecientos ochenta y ocho) certificados de participación.
- 18 de octubre de 2022: Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, que la Quinta Modificación al Acto Constitutivo del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME” y Contrato Marco de Emisión, cuya escritura pública fue remitida con fecha 28 de setiembre de 2022, ha sido inscrita en los Registros Públicos.
- 19 de octubre de 2022: Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia que, el 19 de octubre de 2022, se suscribió la escritura pública del contrato de compraventa del inmueble que consta inscrito en la partida registral N° 50146528 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho (Inmueble Alessia) y, por consiguiente, el FIBRA Prime adquirió la propiedad sobre el mismo.
- 02 de noviembre de 2022: Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, los siguientes acuerdos del Comité Técnico: a) Aprobación de los estados financieros intermedios no auditados al 30 de setiembre de 2022 del FIBRA Prime, de conformidad con lo establecido en la Primera Modificación Integral al Acto Constitutivo del “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME” y Contrato Marco de Emisión de fecha 6 de diciembre de 2018, y sus modificaciones, los que se adjuntaron a dicha comunicación; b) Aprobación del informe trimestral a que se refiere el literal g) del artículo 75 del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado mediante Resolución CONASEV No. 001-97-EF/94.10 (el “Reglamento”), el cual forma parte del informe trimestral a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento.

- 10 de noviembre de 2022: Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, la presentación expuesta por el señor Ignacio Mariátegui, Gerente General de Administradora Prime S.A. en el Foro de Oportunidades Perú 2022, llevado a cabo el día 10 de noviembre de 2022, sobre el contexto macroeconómico global y nacional, consideraciones sobre la gestión, actividades y resultados del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA –PRIME al cierre del tercer trimestre del 2022, y la visión para los siguientes meses.
- 11 de noviembre de 2022: Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, que Administradora Prime S.A. (la “Empresa Administradora”), en su calidad de administrador inmobiliario del FIBRA Prime, ha informado lo siguiente: a) Aceptar la renuncia del Sr. Guillermo Carbonel Carrillo como Vicepresidente de Gestión de Activos, la misma que se haría efectiva en la misma fecha; b) Nombrar al Sr. Gary Tafur Venegas como Vicepresidente de Finanzas y Estructuración, quien reportará directamente al Gerente General de la Empresa Administradora. Dicho nombramiento entró en vigencia en la misma fecha; c) Nombrar al Sr. César Díaz del Olmo como Sub-Gerente de Gestión de Activos, quien reportará directamente al Gerente General de la Empresa Administradora. Dicho nombramiento entró en vigencia en la misma fecha; y; d) Nombrar a la Srta. Carolina Castro Delgadillo como Sub-Gerente de Desarrollo de Nuevos Negocios, quien reportará directamente al Gerente General de la Empresa Administradora. Dicho nombramiento entró en vigencia en la misma fecha.
- 22 de noviembre de 2022: Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, las siguientes aprobaciones del Comité Técnico: a) La celebración, por parte de FIBRA Prime, de una transacción extrajudicial con Top Rank Hotel S.A.C. y Top Rank Publicidad S.A.C. (conjuntamente, “Top Rank”) a fin de dar término a las discrepancias existentes entre dichas partes en relación con el Contrato de Arrendamiento de fecha 26 de diciembre de 2018, suscrito por FIBRA Prime, de un lado, y Top Rank, de otro, respecto de: a) del inmueble identificado como CE369196/CN8008268 / Ubic. Rur. Sector Pago Ayca/Valle Tacna C.P./PARC. 9_3658005_02554. U.C. 02554, distrito, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la partida electrónica N° 05127988 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, y del inmueble identificado como CE369169/CN8008313 / Ubic. Rur. Sector Pago Ayca/Valle Tacna C.P./PARC. 9_3658005_02716. U.C. 02716, distrito, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la partida electrónica N° 05119847 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (los cuales, a la fecha, se encuentran acumulados registralmente en la partida electrónica N° 11144163 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna) (la “Transacción Extrajudicial”) y; b) De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Quinta del Acto Constitutivo, instruir a BBVA Sociedad Titulizadora S.A. (el “Fiduciario”) para que, a través de sus representantes, proceda a suscribir (a) la Transacción Extrajudicial en los términos contenidos en la versión presentada al Comité Técnico; y (b) cualquier otro contrato, adenda, convenio, declaración, documento, público y/o privado, que fuese necesario ejecutar en relación con los documentos referidos en el literal a. precedente y; c) Instruir y autorizar al Fiduciario a realizar todos y cualquier acto y negociar, suscribir, ratificar, modificar, renovar, terminar, otorgar y ejecutar cualquier acto o documento que sea requerido por cualquier autoridad pública o privada competente, para asegurar el ejercicio de las facultades antes otorgadas, incluyendo, sin limitación alguna, todos aquellos actos necesarios para obtener certificaciones notariales, así como otorgar cualquier otro instrumento público.
- 28 de noviembre de 2022: Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, que el Comité Técnico aprobó realizar un pago a cuenta de las Distribuciones (conforme este término es definido en el Acto Constitutivo), correspondientes al tercer trimestre del ejercicio 2022 por un monto ascendente a USD 812,278.00 (ochocientos doce mil doscientos setenta y ocho y 00/100 Dólares) equivalente al noventa por ciento (90%) de la utilidad neta distribuible de FIBRA Prime al cierre de dicho trimestre (de acuerdo con los estados financieros no auditados de FIBRA Prime), a favor de los titulares de certificados de participación de FIBRA Prime (los “Titulares”) por concepto de utilidad neta distribuible, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Décimo Quinta, literal e), y el Numeral 29.3 del Acto Constitutivo. Asimismo, los miembros del Comité Técnico establecieron que dicho pago a cuenta se encuentra sujeto a lo siguiente: a) Fecha de Registro: 19 de diciembre de 2022; b) Importe a pagar: US\$ 812,278.00; c) Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.095936972; d) Base de Distribución: 8’466,788 certificados de participación; e). Fecha de entrega: 30 de diciembre de 2022
- 5 de diciembre de 2022: Se cumplió con informar, en calidad de hecho de importancia, la presentación expuesta por el señor Ignacio Mariátegui, Gerente General de Administradora Prime S.A. en un webinar, llevado a cabo el día 05 de diciembre de 2022, sobre las actividades y resultados del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes

Raíces – FIBRA – PRIME al cierre del tercer trimestre del 2022, y la visión para los siguientes meses.

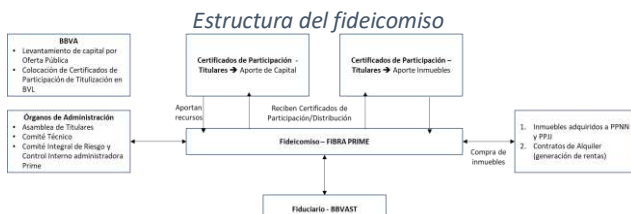
Descripción de la Estructura de Titulización

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 Primero 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.

Adicionalmente se han creado certificados de participación en base a aportes de bienes inmuebles.

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

Estructura del fideicomiso
Certificados de Participación

	Fecha de Creación/Emisión de Certificados	# Certificados Colocados en Oferta Pública	# Certificados Asignados a Pago de Comisión y Dietas	# Certificados Emitidos y Colocados	# de Certificados en Cartera	# de Certificados Creados
Primera Colocación	Dic-18	S/ 2,251,200	S/ 0	S/ 2,251,200		S/ 2,251,200
Segunda Colocación	Jun-19	S/ 2,645,200	S/ 25,677	S/ 2,670,877		S/ 2,670,877
Tercera Colocación	Abr-20	S/ 98,983	S/ 0	S/ 98,983	S/ 552	S/ 98,983
Cuarta Colocación	Dic-20	S/ 2,070,851	S/ 70,786	S/ 2,141,637		S/ 2,141,637
Primer Aporte de Inmuebles	Ene-22			S/ 365,278		S/ 365,278
Segundo Aporte de Inmuebles	Feb-22			S/ 755,769		S/ 755,769
Tercer Aporte de Inmuebles	Nov-22			S/ 182,492		S/ 182,492
Asignación de certificados en cartera a APSA			S/ 552	S/ 0	S/ 552	S/ 552
		S/ 7,066,234	S/ 97,015	S/ 8,466,236		S/ 8,466,788

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

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.

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 Detracciones (CD): cuenta que mantiene el Fiduciario en el Banco de la Nación a nombre del 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 serían 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
- Cuenten 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-22 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 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.
- 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\$ 30.09 MM (50% BBVA y 50% Scotiabank) con una TEA del 4%. Este préstamo presenta los siguientes resguardos:

Límites de Inversión

Coberturas		Dic-22
LTV	$x \leq 0.7$	0.7
Cobertura de Intereses	$x \geq 1.5$	3.78
Ratio Endeudamiento	$x \leq 0.35$	0.33

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

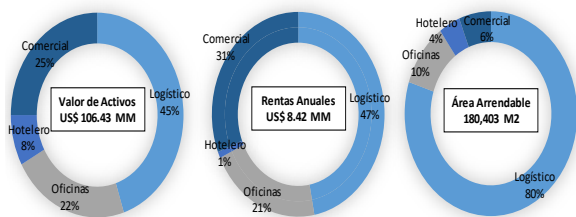
Realizadas con financiamiento

- 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, Surquillo, 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 2022, FIBRA PRIME cuenta con 180,403 mt2 de área bruta alquilable, compuesto por veintitrés (23) activos, nivel de ocupación 99%, 166 arrendatarios, de los cuales 132 contratos renovados del Centro Comercial el Virrey. El valor total de los activos inmobiliarios es de US\$ 106.43 MM compuestos por activos en sector comercial, hotelero, retail, industrial, logístico y de oficinas.

Indicadores del Portafolio



Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

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: no se cuenta. Este riesgo puede afectar las operaciones y resultados del originador, no se tienen mitigante. El riesgo es asumido por el inversionista.

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 se 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 mitiga por límites no lo hace por incumplimiento.

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.

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: no 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.

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 existente o superior, 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 2022 es de PEN 6.98 MM producto de un aumento de capital aprobado en Junta Universal de Accionistas del 31 de mayo de 2022. Se registró el aumento bajo la modalidad de nuevos aportes no dinerarios por la suma de PEN 6.04 MM, realizado por el Sr. Ignacio Mariátegui Salazar, quedando como accionista mayoritario de AP.

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 subgerencia de gestión de activos, la vicepresidencia de finanzas y estructuración, la subgerencia de desarrollo de nuevos productos de riesgos y gobierno corporativo y; la gerencia legal. Los profesionales cuentan con experiencia en el negocio.

Gerencia

Cargo	Miembro
Gerente General	Ignacio Mariátegui
SG Gestión de Activos	César Díaz
VP Finanzas y Estructuración	Gary Tafur
SG Desarrollo de Nuevos Negocios	Carolina Castro Delgadillo
Gerente Legal	Francisco Castillo

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

Fiduciario

BBVA Sociedad Tituladora 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 2022 los activos en Patrimonio Fideicometido administrados (12) por BBVAST ascendieron a PEN 2,331.93 MM (PEN 2,186.27 MM a dic-21).

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 Álvarez 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 Cerruti 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: un 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 a Marcela de Romaña Amorós como 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 votos representativos 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). Durante el periodo 2022, BBVA SAB negoció el 3.56% de renta variable por un importe de PEN 736.29 MM y el 6.20% del total del mercado de renta fija por un importe de PEN 389.74 MM. Se registran un total de 7613 operaciones de renta variable (mercado secundario) y 116 operaciones de renta fija (negociación continua y mercado monetario).

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 31 de mayo del 2023 *otorgar* la clasificación para Certificados de Participación del Fideicomiso de Titulización para Inversiones en Renta de Bienes Raíces – FIBRA PRIME.

	Clasificación	Perspectiva
Fortaleza Financiera	Af-	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 Cuotas o Certificados de Fondos en Sesión de Directorio del 08.03.2023.

Definición

CATEGORÍA Af: Corresponde a cuotas de participación con buena capacidad para entregar retornos adecuados a su nivel de riesgo. Presentan bajo nivel de riesgo de rescate en los términos y plazos pactados. Los activos del fondo presentan riesgo bajo frente a variaciones en las condiciones económicas.

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 Certificados o Cuotas de Fondos tiene 5 niveles, donde AAA es el máximo nivel y E el mínimo. Las clasificaciones de AA hasta BB 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 Indicadores

Indicadores (En PEN MM)	Dic-20	Dic-21	Dic-22*
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.22	0.41	0.82
Cuentas por Cobrar	1.19	1.06	1.27
Otras cuentas por cobrar	0.26	0.38	0.73
Otros activos	0.12	0.56	0.27
Activo Corriente	2.79	2.41	3.67
Inversiones Financieras	2.06	2.22	2.51
Inversiones Inmobiliarias	-	-	7.63
Activo No Corriente	3.22	3.78	10.18
Activo Total	6.00	6.18	13.85
Obligaciones Financieras - Corto Plazo	0.86	3.56	0.81
Cuentas por Pagar Comerciales	1.64	0.80	0.57
Pasivo Corriente	2.82	4.57	1.99
Obligaciones Financieras - Largo Plazo	4.40	4.49	8.18
Pasivo No Corriente	4.60	4.83	8.18
Pasivo Total	7.43	9.40	10.17
Capital	1.74	1.74	6.98
Acciones en Inversión (parte del capital)	-	-	6.04
Resultados Acumulados	-3.17	-4.96	-3.31
Patrimonio Neto	-1.43	-3.22	3.68
Ingresos	3.35	3.18	5.72
Gastos de Administración	-4.16	-3.64	-4.60
Utilidad Operativa	-1.03	-0.59	1.02
Diferencia de Cambio	-0.30	-0.43	0.24
Cargas Financieras	-0.38	-0.78	-1.22
Utilidad (Pérdida) Neta	-1.70	-1.79	1.70
Ratio Corriente (en veces)	0.99x	0.53x	1.84x
Liquidez Absoluta (en veces)	0.43x	0.09x	0.41x
Prueba Ácida (en veces)	0.85x	0.32x	1.05x
Margen de seguridad (en veces)	-0.01x	-0.47x	0.84x
Capital de Trabajo (MM)	-0.04	-2.16	1.67
Endeudamiento Patrimonial (en veces)	-5.21x	-2.92x	2.77x
Pasivo / Activo (en veces)	1.24x	1.52x	0.73x
Pasivo Corriente / Pasivo Total (en veces)	0.38x	0.49x	0.20x
Obligaciones Financiera Total (MM)	5.26	8.05	8.99
Margen Operativo (En %)	-30.71	-18.44	17.91
Margen Neto (En %)	-50.69	-56.47	29.73
ROA (En %)	-28.27	-29.01	12.27
ROE (En %)	n.a	n.a	46.24

Fuente: Administradora Prime
 (*): Estados Financieros No Auditados
 Elaboración: JCR LATAM