



GRUPO CORIL
SOCIEDAD TITULIZADORA

Lima, 18 de octubre 2023

GCST 1339.10.2023

**Señores:
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

Presente. –

Referencia: ***“Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME” (en adelante, “el Patrimonio”).***

Asunto: **COMUNICA HECHO DE IMPORTANCIA**

De mi mayor consideración:

De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada, aprobado mediante Resolución SMV No. 005-2014-SMV/01, cumplimos con informar –en calidad de hecho de importancia–lo siguiente:

Mediante la presente, informamos que el día de hoy, 18 de octubre de 2023, la clasificadora de Riesgos Moody's ha remitido el Informe final del Retiro de Clasificación de los 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, producto de la culminación del servicio de clasificación. El informe remitido se anexa a la presente Carta.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,


Andoni Armando Grados Elauf
Representante Bursátil

GRUPO CORIL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

Dirección:

Calle Monterosa Nro. 256 – Piso 4, Urbanización Chacarilla del Estanque, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

Telf.: (01) 611 8000

Firmado Digitalmente por:
ANDONI ARMANDO GRADOS ELALUF
Fecha: 18/10/2023 06:31:44 p.m.

INFORME DE
CLASIFICACIÓN

Sesión de Comité:
18 de octubre de 2023

Retiro de Clasificación

CLASIFICACIÓN*

Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg N°861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA - PRIME

Domicilio	Perú
Certificados de Participación	RET (**)

(*) La nomenclatura ".pe" refleja riesgos solo comparables en Perú. Para mayor detalle sobre la definición de la clasificación asignada, ver Anexo I.

(**) RET: Clasificación retirada.

CONTACTOS

Jaime Tarazona
Director Credit Analyst ML
Jaime.Tarazona@moodys.com

Laura Curiñaupa
Credit Analyst ML
Laura.Curinaupa@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Perú +51 1.616.0400

Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg N°861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA - PRIME

Resumen

Moody's Local retira la categoría BBB+fi.pe otorgada a la Primera, Segunda y Cuarta Colocación¹ realizada en el marco de la Primera Emisión del Primer Programa de Certificados de Participación emitidos por el 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 o el Fondo), el mismo que es administrado por Administradora Prime S.A. (en adelante, APSA o la Empresa Administradora), producto de la finalización del contrato de servicio de clasificación.

Mientras el servicio estuvo vigente, la clasificación que se otorgaba a los Certificados de Participación estuvo sustentada en la propia estructura de la operación, dado que el Emisor de los Certificados es un Fideicomiso de Titulización autónomo. Asimismo, se consideraba la canalización de los flujos de los inquilinos hacia el Patrimonio Fideicometido, bajo los lineamientos operativos establecidos en el Acto Constitutivo y en el marco de la Política de Inversiones.

Por otro lado, la clasificación recogía como factor positivo, que el destino de los fondos obtenidos de las colocaciones de Certificados de Participación debían ser invertidos en activos productivos que se encontraban generando rentas, mitigando de esta manera el riesgo de desarrollo de proyectos.

Del mismo modo, se consideró el crecimiento histórico del Portafolio de Inversiones del FIBRA Prime, sumado a la mayor diversificación registrada en los últimos dos ejercicios. Adicionalmente, la clasificación también ponderaba favorablemente la experiencia del equipo gestor de APSA en el segmento inmobiliario, al igual que la experiencia del Comité Técnico.

A pesar de lo indicado en los párrafos anteriores, la clasificación se encontraba limitada y bajo presión debido a la distribución estimada por certificado para el ejercicio 2023. En línea con lo señalado, se consideró el ajuste que presentaría el *Dividend Yield* estimado para el ejercicio 2023. Por su parte, también se consideró la reducción del valor razonable de algunos activos inmobiliarios.

Otro factor que se ponderó estuvo representado en el incumplimiento del resguardo financiero de Ratio de Apalancamiento, asociado al préstamo Club deal del FIBRA. Asimismo, hubo incumplimiento sobre el límite anual de gastos establecido en el Acto Constitutivo del FIBRA. Además, se observó el desempeño del ratio de Activos en Garantía sobre Activos Totales y el nivel de endeudamiento del Fondo.

El Comité consideró que la puesta de activos en garantía agregó riesgo a la estructura y rentabilidad del Fondo, en caso se materialice un riesgo de perder los activos generadores por no hacer frente al servicio de deuda. Adicionalmente, se identificó que dado el esquema *bullet* de su deuda con vencimiento en el 2025, cobraba relevancia su reperfilamiento oportuno.

Finalmente, debido a la finalización del contrato de servicio de clasificación de riesgo, Moody's Local retira la clasificación otorgada a los Certificados de Participación.

¹ En el primer trimestre de 2020 se anunció una Tercera Colocación, cuya oferta pública se suspendió en abril de 2020.

PATRIMONIO EN FIDEICOMISO - D.L. N° 861, TÍTULO XI - FIDEICOMISO DE TITULIZACIÓN PARA LA INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES - FIBRA - PRIME

Principales Partidas del Estado de Situación Financiera

(Miles de Soles)	Mar-23	Dic-22	Mar-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
TOTAL ACTIVO	394,761	391,343	394,777	345,632	302,056	161,380
Efectivo y Equivalente de Efectivo	10,520	10,350	10,157	12,210	7,171	6,215
Cuentas por Cobrar Comerciales	9,783	7,461	5,600	3,734	1,688	313
Inversiones Inmobiliarias	373,263	371,173	377,375	328,575	291,025	153,799
TOTAL PASIVO	150,208	153,355	116,803	113,241	73,261	769
TOTAL PATRIMONIO	244,553	237,988	277,974	232,390	228,795	160,612
Certificados de Participación	281,472	287,760	275,205	237,157	240,886	164,168
Resultados Acumulados y del Ejercicio	(25,536)	(26,966)	12,982	6,848	1,973	1,279

Principales Partidas del Estado de Resultados

(Miles de Soles)	Mar-23	Dic-22	Mar-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Ingresos	7,454	29,040	5,996	17,352	7,232	9,877
Gastos administrativos	(2,364)	(7,393)	(2,070)	(4,418)	(2,879)	(3,032)
Utilidad (Pérdida) Neta	5,497	(21,428)	9,599	12,140	594	5,821

ADMINISTRADORA PRIME S.A.

Principales Partidas del Estado de Situación Financiera

(Miles de Soles)	Dic-22*	Dic-21	Dic-20	Dic-19
TOTAL ACTIVO	13,850	6,183	6,003	3,861
Efectivo y Equivalente de Efectivo	816	626	1,448	529
Cuentas por Cobrar Comerciales	1,274	1,060	1,195	906
Inversiones Financieras	2,514	2,217	2,060	867
Inversiones Inmobiliarias	-	736	657	877
TOTAL PASIVO	10,173	9,403	7,428	3,589
Obligaciones Financieras	8,992	8,050	5,260	3,026
TOTAL PATRIMONIO	3,676	(3,219)	(1,425)	272
Capital Social	6,983	1744	1,744	1,744
Resultados Acumulados y del Ejercicio	(3,307)	(4,963)	(3,170)	(1,473)

Principales Partidas del Estado de Resultados

(Miles de Soles)	Dic-22*	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Ingresos Operacionales	5,718	5,042	3,317	3,258
Gastos de Administración	(4,602)	(5,094)	(4,156)	(3,660)
Utilidad (Pérdida) Neta	1,700	(1,794)	(1,697)	(481)

* Estados Financieros No Auditados

Anexo I

Historia de Clasificación^{1/}

Patrimonio en Fideicomiso - D.L. N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Bienes Raíces - FIBRA - PRIME

Instrumento	Clasificación Anterior (al 31.12.22 y 31.03.23) ^{2/}	Clasificación Actual	Definición de la Categoría Actual
Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME (Hasta por US\$500.0 millones)	BBB+fi.pe	RET	-

Primera, Segunda y Cuarta Colocación de la Primera Emisión

^{1/} El historial de las clasificaciones otorgadas en las últimas cinco evaluaciones se encuentra disponible en la página web de Moody's Local.

^{2/} Sesión de Comité del 31 de mayo de 2023.

Declaración de Importancia

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. El presente informe se encuentra publicado en la página web de la empresa (<http://www.moodylocal.com>) donde se pueden consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021; y Estados Financieros No Auditados al 31 de diciembre de 2022 y 31 de marzo de 2023 de Administradora Prime S.A. Adicionalmente, comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2019, 2020, 2021 y 2022; Estados Financieros No Auditados al 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2023 del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME; así como el modelo financiero e información adicional proporcionados por Administradora Prime. Moody's Local comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad clasificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. Moody's Local no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Las actualizaciones del informe de clasificación se realizan según la regulación vigente. Adicionalmente, la opinión contenida en el informe resulta de la aplicación rigurosa de la Metodología de Clasificación de Fondos de Inversión vigente aprobada en sesión de Directorio de fecha 22/11/19.

© 2023 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR MOODY'S Y SUS FILIALES CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LAS "PUBLICACIONES") PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S INCLUIR OPINIONES ACTUALES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS DE CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN APLICABLES DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES DE MOODY'S CREDIT. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE VALORES CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN SOBRE EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO PARÁMETRO, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN PARÁMETRO.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo.

MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de las Publicaciones.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera avisado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo que no limitativo: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) pérdida o daño surgido en el caso de que el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo que no limitativo, negligencia (excluido, no obstante, el fraude, la conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, filial al 100% de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación por unos honorarios que oscilan entre los \$1.000 dólares y aproximadamente a los 5.000.000 dólares. MCO y Moody's Investors Service también mantienen asimismo políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service, Inc. La información relativa a ciertas relaciones que pudieran existir entre consejeros de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moody.com, bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Charter Documents – Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones del Accionariado – Gestión Corporativa – Documentos constitutivos – Política sobre Relaciones entre Consejeros y Accionistas"].

Únicamente aplicable a Australia: La publicación en Australia de este documento es conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de un compromiso de crédito del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento a disposición de clientes minoristas.

Únicamente aplicable a Japón: Moody's Japan K.K. ("MJKK") es una agencia de calificación crediticia, filial de Moody's Group Japan G.K., propiedad en su totalidad de Moody's Overseas Holdings Inc., subsidiaria en su totalidad de MCO. Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") es una agencia subsidiaria de calificación crediticia propiedad en su totalidad de MJKK. MSFJ no es una Organización de Calificación Estadística Reconocida Nacionalmente (en inglés, "NRSRO"). Por tanto, las calificaciones crediticias asignadas por MSFJ son no-NRSRO. Las calificaciones crediticias son asignadas por una entidad que no es una NRSRO y, consecuentemente, la obligación calificada no será apta para ciertos tipos de tratamiento en virtud de las leyes de EE.UU. MJKK y MSFJ son agencias de calificación crediticia registradas con la Agencia de Servicios Financieros de Japón y sus números de registro son los números 2 y 3 del Comisionado FSA (Calificaciones), respectivamente.

Mediante el presente instrumento, MJKK o MSFJ (según corresponda) comunica que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, pagarés y títulos) y acciones preferentes calificados por MJKK o MSFJ (según sea el caso) han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación crediticia, abonar a MJKK o MSFJ (según corresponda) por sus servicios de opinión y calificación crediticia por unos honorarios que oscilan entre los JPY100.000 y los JPY550.000.000, aproximadamente.

Asimismo, MJKK y MSFJ disponen de políticas y procedimientos para garantizar los requisitos regulatorios japoneses.