



Lima, 28 de noviembre de 2023

GCST 1460.11.2023

**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 y sus modificatorias, cumplimos con informar –en calidad de hecho de importancia– lo siguiente:

Mediante la presente, informamos que el día de hoy, 28 de noviembre de 2023, la clasificadora de Riesgos “Clasificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S.A.C” ha remitido el Informe de Calificación al 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, correspondiente al primer semestre del 2023. El informe remitido se anexa a la presente Carta.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Andoni Armando Grados Elaluf
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

FIBRA PRIME

Informe con EEFF al 30 de junio 2023
Periodicidad de actualización: Semestral

Fecha de comité: 28 de noviembre del 2023
Sector financiero: Titulizaciones

Equipo de análisis		
Ines Vidal ividal@ratingspcr.com	Michael Landauro mlandauro@ratingspcr.com	(511)2082530

Fecha de información	Jun-2023
Fecha de comité	28/11/2023
Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación	PEA-
Perspectiva	Estable

Significado de la clasificación

A: Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio, de las fortalezas y debilidades de la administración y de la capacidad operativa son buenos. Los Fondos agrupados en este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores.

Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías AA y B inclusive. Adicionalmente, las escalas locales serán identificadas añadiendo un prefijo de acuerdo con la identificación asignada a cada mercado.

"La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. 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 por PCR 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."

Racionalidad

En Comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió asignar la clasificación de PEA- al Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación del Patrimonio en Fideicomiso D. Leg No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA PRIME, con perspectiva estable; con fecha de información al 30 de junio del 2023. La decisión se sustenta en la amplia experiencia de la Administradora en inversiones y gestión inmobiliaria, así como en la trayectoria operativa del Fiduciario. Además, del incremento de los ingresos generado por el alquiler de las inversiones, las cuales están diversificadas en cuanto a clase de inmueble y ubicación estratégica con apetito comercial. No obstante, se consideran ciertos activos inmobiliarios que están en proceso de remodelación y re colocación debido a la insostenibilidad con los anteriores inquilinos causarían retrasos en la generación de rentas y en consecuencia menores ingresos a los estimados para los inversionistas.

Perspectiva

Estable

Resumen ejecutivo

- **Experiencia de la Administradora y el Fiduciario:** El FIBRA posee como administrador y originador a Administradora Prime S.A. y como fiduciario a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. Ambos destacan en sus profesionales con larga trayectoria en el sector de inversiones inmobiliarias y en el mercado de capitales administrando patrimonios. Asimismo, se resalta que Fibra Prime es la primera Fibra en el Perú y posee una duración indefinida según su Acto Constitutivo.
- **Portafolio de inversión:** A junio 2023, el portafolio de inversiones inmobiliarias está compuesto por 23 activos que ascienden a un valor invertido en \$107.3 MM (dic-22: \$106.4 MM), este incremento resulta de las remodelaciones en los inmuebles Complejo Prime. Por otro lado, la distribución de los inmuebles por sector está conformada principalmente por el industrial/logística con 47.0%; seguido por oficinas con 24.2%, de clase comercial con 16.3% y del sector hotelero con 12.5%. En cuanto a las políticas de inversión, se debe invertir como mínimo el 70% de los activos en inversiones inmobiliarias, y el restante en inversiones permitidas como depósitos en entidades bancarias locales.

- **Distribución de dividendos:** A junio del 2023, se han distribuido dividendos por \$ 1,280,689.0 que corresponden al cuarto trimestre del 2022 y \$ 1,497,855.0 que corresponde al primer y segundo trimestre del 2023. Según el acto constitutivo, el fiduciario repartirá los dividendos cada trimestre, los tres primeros como máximo el 90% de la utilidad neta distribuible (UND) calculada y en el último trimestre podrá repartir el saldo pendiente de los tres primeros periodos más la utilidad del referido cuarto trimestre. De manera anual como mínimo se deben distribuir el 95% de la UND del año. Con un precio del certificado en el mercado de \$ 6.7, se tiene un dividend yield anualizado¹ de 5.28%, menor a sus niveles prepandemia (2019: 6.4%). Para el cálculo de la rentabilidad anual, se considera el reparto del 100% de UND del ejercicio y se generaría un dividend yield² de 5.87%.
- **Capacidad de generar ingresos:** A junio del 2023, los ingresos por alquileres ascendieron a S/ 14.6 MM (jun-22: S/ 13.4 MM), reflejando un incremento del 8.5% interanual. Esto derivado de las adquisiciones durante el segundo semestre del 2022 los inmuebles Maxiahorro Huacho, Oficinas Jirón de la Unión y Edificio Garcilaso que generaron ingresos al periodo evaluado. No obstante, el inmueble Jirón de la Unión se desocupó en febrero del 2023 y fue arrendado a partir de setiembre del 2023. Asimismo, el Hotel BTH se encuentra arrendado, pero no se consideran ingresos debido al periodo de gracia otorgado por la coyuntura en el sur durante inicios del año. De igual manera, para el inmueble Centro Logístico Prime, se otorgó un periodo de gracia durante el 2023 que finaliza en noviembre.
- **Rentabilidad del FIBRA:** A junio del 2023, se registró utilidad neta por S/ 12.9 MM (jun-22: S/ 10.1 MM) mostrando un incremento del 28.6% respecto al mismo periodo del año anterior. Esto derivado principalmente por una diferencia de cambio positiva en S/ 6.7 MM e ingresos operativos por S/ 0.6 MM, contrarrestados por mayores gastos financieros que ascendieron a S/ 3.6 MM.

Factores claves

Factores que podrían mejorar la clasificación de riesgo

- Mayor tasa de ocupación de los inmuebles
- Crecimiento del cap rate de los inmuebles
- Mayores eficiencias operativas y reducciones de costos en la gestión de los inmuebles.

Factores que podrían reducir la clasificación de riesgo

- Disminución del valor razonable de las inversiones
- Incremento de tasa de vacancia en los inmuebles
- Menores flujos de ingresos respecto a los proyectados

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la "Metodología de calificación de riesgo de fondos de inversión (Perú)" vigente, el cual fue aprobado en sesión 04 por el Comité de Metodologías con fecha 09 de julio 2016.

Información utilizada para la clasificación

1. **Información financiera:** Estados Financieros auditados 2018-2022 y no auditados semestrales 2019-2023
2. **Riesgo fundamental:** Acto constitutivo, Prospecto Marco, Prospecto complementario, Informe trimestral Comité Técnico junio 2023, informe a gerencia 2023, Informe trimestral Gestión de cobranza junio 2023, Informe trimestral junio 2023
3. **Riesgo de mercado:** Estados financieros auditados, Acto constitutivo, BVL, Tercer Webinar del 2023
4. **Riesgo fiduciario:** Estado financiero auditado 2022 de la Administradora

Limitaciones y limitaciones potenciales para la clasificación

- **Limitaciones encontradas:** No se encontró limitación alguna en la información remitida
- **Limitaciones potenciales:** La falta de certeza en torno a la velocidad de recuperación de la economía y la coyuntura política son factores que podrían incidir de manera negativa en el sector inmobiliario. Asimismo, es de mencionar la incertidumbre latente, la cual podría retrasar la decisión de renta de inmueble de los agentes, dificultar su capacidad de pago o cambiar su preferencia de los locales y, en consecuencia, la demanda sería menor, prolongando la vacancia y afectando los resultados del fondo.

¹ El dividend yield anualizado considera el supuesto de las mismas condiciones del primer semestre hasta el cierre del año.

² Se considera el precio por certificado de \$ 6.7

Hechos de importancia

- El 11 de agosto del 2023, el comité técnico aprobó la distribución de dividendos correspondiente al cuarto trimestre del 2022 por \$ 650,340.00, equivalente a \$ 0.07681071027 por certificado de participación.
- El 01 de agosto del 2023, la Administradora Prime S.A. comunica la remoción del cargo de Sub-Gerente de Gestión de Activos de la Empresa Administradora al señor César Díaz del Olmo Campo y nombra al señor Diego Flores Jordán en su reemplazo.
- El 31 de julio del 2023, se inscribió el contrato de Cesión de Posición Contractual tanto en la partida N°11012397 de Grupo Coril ST como en la partida N° 11084241 de BBVA ST, en el Registro de Personas Jurídicas de Lima en la partida N° 11084241 de BBVA ST, en el Registro de Personas Jurídicas de Lima
- El 19 de julio del 2023, se resolvió el contrato de la clasificación entre la Administradora Prime S.A. y Moody's Local Clasificadora de Riesgos S.A y se aprobó la contratación de la Clasificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.C.
- El 26 de junio del 2023, se suscribió el contrato de cesión de posesión contractual entre BBVA Sociedad Titulizadora S.A. y Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. con la intervención de Administradora Prime S.A., así como también el acta de entrega de toda la documentación e información vinculada al Fibra Prime, finalizando de esta manera las funciones y responsabilidades de BBVA Titulizadora S.A. como fiduciario del FIBRA Prime.
- El 23 de junio del 2023, se designa al señor Manuel Arturo Del Río Jiménez como nuevo miembro del Comité de Riesgos y Control Interno.
- El 30 de mayo del 2023, el señor Eduardo Herrera Vásquez renuncia a su cargo de Comité de Riesgos y Control Interno.
- El 16 de mayo del 2023, mediante la Asamblea General Extraordinaria No Presencial del Primer Programa de Emisión de Certificado de Participación Fibra Prime, se aprueba la renuncia de BBVA Sociedad Titulizadora S.A. a su cargo de Fiduciario y designa al Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. para asumir al cargo de Fiduciario. Lo anteriormente mencionado, será efectivo luego de la firma de Cesión de Posición Contractual entre BBVA y Grupo Coril respecto a la posición contractual del primero en el Acto Constitutivo y la suscripción del Acta de Entrega de documentación e información por las mismas partes.
- El 05 de mayo del 2023, el comité técnico aprobó la distribución de dividendos correspondiente al primer trimestre del 2023 por \$ 847,515.00, equivalente a \$ 0.10009876237 por certificado de participación.
- El 02 de mayo del 2023, BBVA Sociedad Titulizadora S.A. renuncia a su cargo como Fiduciario del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME. Asimismo, la Administradora convoca a Asamblea extraordinaria del comité técnico para proponer un nuevo fiduciario para ser sometida a aprobación por Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación.
- El 10 de abril del 2023, el comité técnico aprobó la reducción del capital por un importe de S/ 1'003,050.00 por el reparto de excedente de caja correspondiente al 2021, en dólares la reducción es de \$270,000.00. El valor nominal de los certificados pasa a ser \$9.723173413.
- El 17 de marzo del 2023, el comité técnico aprobó la distribución de dividendos correspondiente al cuarto trimestre del 2022 por \$ 1,280,689.00, equivalente a \$ 0.151260312647488 por certificado de participación.
- El 11 de noviembre del 2022, la Administradora Prime S.A. informó que, mediante la Junta General de la Empresa Administradora, se aceptó la renuncia del señor Guillermo Carbonel Carrillo a su cargo de Vicepresidente de Gestión de Activos, se nombró al señor Gary Tafur Venegas como Vicepresidente de Finanzas y Estructuración, al señor César Díaz del Olmo como Sub-Gerente de Gestión de Activos y a la señorita Carolina Castro Delgadillo como Sub-Gerente de Desarrollo de Nuevos Negocios.
- El 06 de octubre del 2022, el comité técnico ha aprobado el acuerdo de la creación y emisión de un total de 182,492 certificados de participación que fueron asignados a Jirón de la Unión 1040 S.A.C por su aporte del 50% de los derechos y acciones sobre el inmueble ubicado en Jirón de la Unión 1040, Cercado de Lima.
- El 03 de octubre del 2022, el comité técnico ha adoptado el acuerdo de instruir y autorizar al BBVA Sociedad Titulizadora de solicitar un financiamiento bajo la modalidad "Club deal" otorgado por Scotiabank Perú S.A.A y Banco BBVA Continental por un monto de hasta \$39,300,000.00 destinados al mejoramiento, refacción, rehabilitación o similares del inmueble
- El 28 de setiembre del 2022, el comité técnico ha adoptado el acuerdo de la inversión vía compra y venta del inmueble ubicado en Avenida Mercedes Indacochea N° 451, Huacho por la suma de \$ 1,540,000.00 el cual se llevará a cabo cuando se firme la escritura pública el contrato de compra y venta del inmueble.
- El 27 de setiembre, el comité técnico ha adoptado el acuerdo de aceptar el aporte del 50% de los derechos y acciones, así como la inversión vía compra y venta del 50% restante sobre el inmueble ubicado Jirón de la Unión 1040, Cercado de Lima.

- El 23 de setiembre, el comité técnico ha adoptado el acuerdo de la adquisición del inmueble ubicado en Avenida Inca Garcilaso de la Vega 1488-1488, Cercado de Lima por la suma de \$ 3,340,000.00 a Jirón de la Unión S.A.C
- El 19 de setiembre del 2022, el comité técnico ha adoptado el acuerdo de aprobar la hipoteca del inmueble Conquistadores, Schreiber, Cocinas Ocultas y Regal como respaldo al financiamiento del Club Deal otorgado por Scotiabank Perú S.A.A y Banco BBVA Perú
- El 01 de setiembre del 2022, se designan al señor Marco Antonio Zaldivar García, en calidad de miembro independiente del Comité de Riesgo y Control Interno; y al señor Eduardo Herrera, quien se desempeña asimismo como director de la Empresa Administradora. Además, se nombra al señor Gabriel Miró Quesada Bojanovich, miembro del Comité Técnico.
- El 15 de agosto del 2022, el señor Rafael Venegas Vidaurre renuncia a su cargo de Comité Técnico.
- El 05 de agosto del 2022, se aprobó la distribución de \$979,513.00 correspondientes al segundo trimestre, que equivale a \$ 0.1182452041 por certificado de participación
- El 03 de agosto del 2022, se registra la primera actualización del Segundo Prospecto Marco del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación de fecha del 21 de setiembre del 2021.

Contexto económico

La economía peruana registró una ligera contracción de -0.5% durante el primer semestre del 2023 respecto al mismo periodo del 2022. Esta reducción se da principalmente a la incidencia negativa del sector manufactura, construcción, agropecuario y pesca. Cabe señalar, que el desempeño de la actividad productiva en las regiones se vio perjudicado por la presencia del ciclón Yaku, en especial al norte del país que ocasionó inundaciones, huaicos y desbordes, afectando el tránsito de las vías terrestres; así como El Niño costero, que afectó las actividades primarias (agropecuario y pesca) y de transformación (manufactura y construcción), al igual que los rezagos de los conflictos sociales de finales del año anterior e inicio del presente que afectó las expectativas de inversionistas y demás agentes económicos, aunado a los inicios del fenómeno de El Niño Global. El menor dinamismo general en estos sectores generó que el sector financiero también tenga una contracción general en el dinamismo de los créditos.

En cuanto al desempeño de los principales sectores que componen el PBI local a jun-2023, los que presentaron crecimiento fueron otros servicios (+4.1%, derivado de la mayor actividad del subsector transporte principalmente vía aérea a diversos destinos, así como favorecido por el reinicio de clases escolares; mayor avance de alojamiento y restaurantes derivado del dinamismo de negocios de comida, ampliación o remodelación de locales, catering de eventos musicales y deportivos, bares, discotecas, feriados, entre otros.), minería e hidrocarburos (+9.8%, derivado del avance de la minería metálica en cobre y hierro por Quellaveco, Las Bambas y Southern, contrastando la menor explotación de líquidos de gas natural y petróleo crudo), y comercio (+2.7%, derivado por el mayor comercio al por mayor en maquinarias, equipos médicos, electrónicos y repuestos mineros; comercio minorista por venta de combustible y lubricantes, medicinas, cosméticos, prendas de vestir, ventas online, entre otros).

En contraste, los sectores que mostraron mayor contracción fueron construcción (-9.0%, debido al menor consumo de cemento por las prolongadas lluvias, huaycos, así como bloqueos y marchas violentas), sector manufactura (-6.1%, derivado del menor actividad con madera, plásticos, envases, fabricación de prendas, entre otros) y agropecuario (-3.4%, debido al retraso de siembras y cosechas de la presente campaña agrícola y desfavorables condiciones climáticas por ausencia de lluvias, que afectaron el normal desarrollo y fortificación del cultivo), y finalmente el sector pesca (-31.7%, relacionado a los cambios en temperaturas que afectaron en la superficial del mar y la ausencia de condiciones biológicas favorables que permiten el desarrollo de actividades extractivas en la zona Centro-Norte).

INDICADORES	PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ						2023 (E)	2024 (E)
	2018	2019	2020	2021	2022	IS-2023		
PBI (var. % real)	4.0%	2.2%	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.5%	0.9%	3.0%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	-1.5%	0.0%	-13.4%	7.5%	0.35%	+9.8%	8.8% / 2.2%	2.4% / 3.6%***
PBI Manufactura (var. %)	5.7%	-1.7%	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.1%	-4.2%	3.2%
PBI Electr & Agua (var. %)	4.4%	3.9%	-6.1%	8.5%	3.9%	+5.2%	4.3%	3.9%
PBI Pesca (var. % real)	39.8%	-17.2%	4.2%	2.8%	-13.7%	-31.7%	-26.4%	10.5%
PBI Construcción (var. % real)	5.4%	1.4%	-13.3%	34.5%	3.0%	-9.0%	-3.7%	3.2%
Inflación (var. % IPC)*	2.0%	1.9%	2.0%	6.4%	8.5%	6.5%	3.8%	2.4%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.30	3.34	3.50	3.88	3.83	3.82	3.70 – 3.73	3.70 – 3.80

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR

*Variación porcentual últimos 12 meses

**BCRP, tipo de cambio promedio de los últimos 12 meses. Encuesta de Expectativas de Tipo de Cambio BCRP.

***BCRP, Reporte de Inflación de setiembre 2023. Las proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente.

Los choques de oferta en el primer semestre tuvieron un impacto relevante en la producción nacional; esto, aunado a la aún baja confianza empresarial respecto a lo previsto, reduciría el crecimiento de las actividades no primarias. En cuanto a las condiciones climatológicas, estas tendrían un impacto negativo en la producción agropecuaria y pesquera en lo que resta del año. En consecuencia, la proyección de crecimiento de 2023 se revisa significativamente a la baja, de 2.2% a 0.9%.

No obstante, se espera que la economía se recupere en 2024 y crezca a una tasa de 3.0%, sustentada en la reversión parcial de los choques de oferta y la recuperación de la demanda interna y los sectores no primarios, en un escenario de estabilidad sociopolítica y macroeconómica con un nivel de inflación bajo que favorezcan la confianza empresarial y de los consumidores. La proyección asume condiciones cálidas fuertes hasta fin de año y un Fenómeno El Niño (FEN) global y costero moderados en el 1T-2024. En cuanto a la tasa de inflación, esta sería de 3.8% al cierre del 2023, un alza respecto al reporte previo (3.3%). Esta revisión se debe a los eventos climáticos adversos que afectan los precios de los alimentos de forma transitoria. Asimismo, la inflación se reducirá en el horizonte de proyección y cerrará en 2.4% en el 2024.

El sesgo al alza del balance de riesgos para la proyección de inflación se reduce. Así, los riesgos para la proyección incluyen principalmente las siguientes contingencias: (i) la ocurrencia de un FEN fuerte o severo en el verano de 2024, que podría afectar el abastecimiento de productos perecibles agrícolas y por tanto sus precios; (ii) el advenimiento de nuevos episodios de inestabilidad sociopolítica, que deteriorarían las perspectivas del gasto privado y moderarían la tendencia decreciente esperada de la inflación; (iii) la desaceleración del crecimiento global por condiciones financieras más restrictivas, menor crecimiento en China y nuevos problemas en la cadena de suministros que implicarían una menor demanda de exportaciones; (iv) la intensificación de las tensiones geopolíticas, que podrían exacerbar y prolongar la actual crisis energética y alimentaria; y (v) presiones al alza del tipo de cambio, salida de capitales y mayor volatilidad en los mercados financieros por episodios de mayor incertidumbre política, o por el endurecimiento de las condiciones financieras internacionales.

Contexto sistema

Perspectivas del Sector Inmobiliario – Oficinas/Locales

El mercado inmobiliario tiene una alta correlación con el ciclo económico y se encuentra influenciado por variables macroeconómicas como el PBI, empleo, ingresos de las familias, tasas de interés, entre otras. Así, a raíz de la propagación del Covid-19 y la coyuntura política, la economía se vio fuertemente golpeada; repercutiendo al desarrollo de las actividades inmobiliarias. De acuerdo con la actual coyuntura económica, los inversionistas no optarían por la compra de inmuebles debido a las altas tasas de interés sino preferirían rentar.

Se tiene que, a junio 2023, las oficinas de clase A registraron una tasa de vacancia de 22.9% (-2 p.p con respecto al anterior trimestre), donde los submercados San Isidro empresarial, San Isidro financiero, Magdalena y Miraflores poseen disponibilidad positiva respectivamente a la fecha de corte. Este desempeño en San Isidro Financiero se debe a la ocupación por parte de empresas estatales con más de 10,000 m², así como en menor medida, empresas del sector de banca y finanzas y tecnología, mientras que en Magdalena los inquilinos son del sector Transporte y logística, y consultoría. En cuanto a los precios de renta promedio en Miraflores es \$16.9 m², San Isidro Financiero \$16.3 m² y San Isidro Empresarial \$16.9m², estas dos últimas se han reducido por el ingreso de nuevos edificios con mejores estrategias.

Durante el primer semestre del 2023, las oficinas subprime (clase B tradicional, B grande y boutique) ha demostrado un mejor dinamismo registrando una demanda efectiva de 19,000 m², una tasa de vacancia en 19.6% (-1 p.p anterior semestre). La distribución de la vacancia concentra a San Isidro y Miraflores con 19% y 17% respectivamente. Asimismo, el precio de renta de oficinas B y Boutique va de \$8 - \$16 por m² y de oficinas B grande \$7 - \$14m². Se proyecta una tasa de vacancia en 18% y un precio promedio de 12.8\$ de alquiler al cierre del 2023.

Para el caso del mercado de almacenes ubicados en Lima, la vacancia fue de 12.4%, producto del lento recupero de la demanda interna en el primer trimestre, no obstante, el panorama cambió durante el segundo trimestre. A manera desagregada, los almacenes clase A (una altura de 8m a más) poseen una tasa de vacancia de 4.0% y cerraron el semestre con una demanda de 64,000m², asimismo, la disponibilidad resultó en 32,000 m² la cual es favorable para atender los requerimientos a corto plazo por campañas. En cuanto a los precios, este es de \$7.0 reflejando un aumento de 1.4%. Por otro lado, está la clase B (altura máxima de 8m), la cual posee una tasa de vacancia de 20%, esto es por la preferencia de almacenes más grandes y modernos. La demanda efectiva del semestre fue de -80,000m². En cuanto a los precios, la renta va de \$5.0 – \$6.5.

Descripción del fondo

Por acuerdo de Directorio, el 29 enero del 2018, el Fiduciario BBVA Sociedad Titulizadora S.A. aprobó la constitución de un Fideicomiso de Titulización en Renta de Bienes Raíces, el cual tendrá a cargo la emisión de certificados de participación mediante la oferta pública primaria de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el Acto Constitutivo. En adición, el fiduciario aprobó que el fideicomiso sea administrado por Administradora Prime S.A. El 24 de agosto del 2018, el Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo N° 861, Título XI – Fideicomiso en Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA PRIME fue constituido por su originador la Administradora Prime S.A. y el fiduciario BBVA Sociedad Titulizadora S.A. El capital social inscrito fue de S/ 3,031,526.00

El 26 de junio del 2023, se suscribe la cesión de Posición Contractual entre BBVA Sociedad Titulizadora y Grupo Coril, así como el Acta de Entrega de Documentación e Información. En consecuencia, el Grupo Coril asume las

funciones, obligaciones y responsabilidades como fiduciario de Fibra Prime y responsable de la gestión de su patrimonio.

El patrimonio en fideicomiso nace con la finalidad de adquirir bienes inmuebles para su arrendamiento, cesión de uso, usufructo, superficie y/o cualquier otra figura onerosa contractual similar. De tal manera, maximicen la rentabilidad de sus inversionistas mediante mayores dividendos y la valorización del portafolio de inmuebles. Posterior a las colocaciones de certificados de participación, el monto recaudado será depositado por el agente colocador a la cuenta de colocación a disposición del fiduciario para efectuar las inversiones permitidas en el acto constitutivo.

Comité Técnico

El Órgano encargado de la administración de las inversiones y recursos del FIBRA es el Comité Técnico, siempre previa propuesta precedente por la Administradora. Los miembros del Comité Técnico serán personas no vinculadas al fiduciario o la administradora, estos podrán ser titulares de certificados de participación. Estará conformado por al menos tres (03) personas naturales y un máximo de siete (07) personas naturales por un periodo de dos (02) años, ellos serán designados por el Fiduciario a propuesta de la Administradora.

Los miembros del comité deben contar con un grado académico de nivel universitario, maestría u otro grado superior. Además, con una trayectoria profesional no menor a tres (03) años durante al menos los últimos diez (10) años en temas de finanzas, gestión de inversiones o sector inmobiliario y relacionadas. Asimismo, está encargado de la designación del presidente según mayoría de votos de los miembros.

El Comité Técnico se reunirá, por lo menos, cada dos (02) meses, y serán convocados por la administradora quien deberá incluir al fiduciario para que la reunión sea válida, no obstante, pueden asistir con voz, pero sin voto.

Comité Técnico
Gabriel Miró Quesada
Orlando Cerruti Banchemo
Miguel Aramburú Álvarez-Calderón

Fuente: Administradora Prime S.A. / **Elaboración:** PCR

Política de inversiones

Al menos el 70% de las inversiones serán en bienes inmuebles, según lo designado por el comité técnico previa propuesta de la administradora, anteriormente mencionado. Por otro lado, se tienen a las inversiones temporales permitidas, las cuales pueden ser instrumentos financieros o mobiliarios de corto plazo emitidos y garantizados por el Gobierno Central o BCRP; depósitos en entidades bancarias nacionales en moneda nacional o extranjera y otros permitidos por regulación de las FIBRAS.

En cuanto a por tipo de inmueble, el fideicomiso puede tener invertido el 100% de sus activos en inmuebles comerciales, industriales y oficinas; y como máximo el 25% de sus activos en residenciales.

Financiamiento:

El fideicomiso puede financiarse a través de líneas de créditos, préstamos bancarios o facilidades de organismos multilaterales y/o nacionales u otro mecanismo permitido por la ley. Es la potestad del comité técnico de solicitar dicho financiamiento previa propuesta de la administradora. Estas operaciones de financiamiento deberán servir para la adquisición, construcción, reparación y/o mejoramiento de inmuebles.

El endeudamiento no podrá ser superior del 50% de los activos totales del fideicomiso, de los cuales, en consecuencia, se aplican los siguientes sublímites: (i) el 40% será para ejecutar plan de inversiones del fideicomiso y (ii) el 15% para cubrir requerimientos de liquidez de corto plazo.

Valuación de los activos:

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se calcula anualmente y recogen las condiciones del mercado a la fecha de corte. Se estima promediando el importe calculado por el método de flujos de caja descontados y el calculado por el método de capitalización directa. Estas valuaciones son realizadas por tasadoras inscritas en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) que lleva la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs.

Distribución de dividendos:

Los titulares de certificados de participación tienen derecho a recibir dividendos en efectivo o al reparte del haber en caso de disolución y liquidación del fideicomiso. El reparto se realizará de manera trimestral siempre y cuando haya recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones para dicho motivo, conforme a lo instruido por el comité técnico al fiduciario. Asimismo, durante los tres primeros trimestres se repartirán como máximo el 90% de la utilidad

netamente distributable acumulada, mientras que para el cuarto trimestre se distribuirá el remanente, con la finalidad de repartir el 95% de la utilidad neta distributable del ejercicio.

Análisis de riesgo del Fondo

Riesgo de mercado:

Tasa de interés:

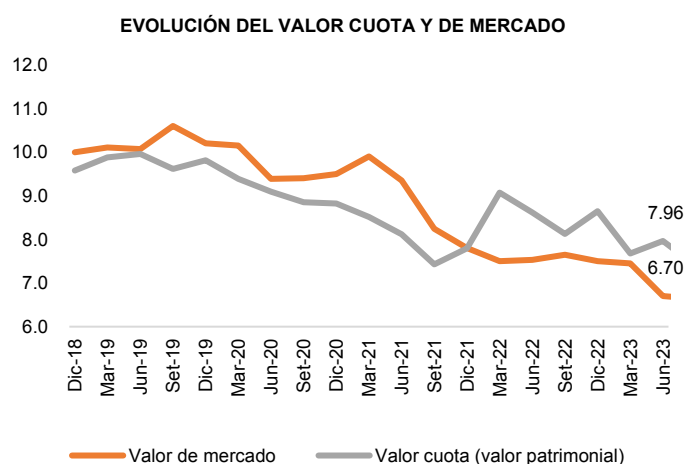
Este riesgo considera el incremento del costo del financiamiento que el Fibra puede incurrir puesto que tiene permitido endeudarse según su Acto Constitutivo. Asimismo, en un contexto de altas tasas de interés, el endeudarse generaría mayores gastos financieros al Fibra y menores utilidades para los inversionistas. No obstante, es de mencionar que Fibra ha decidido no financiarse por el momento ante las expectativas de reducción de tasas de interés en el país.

Tipo de cambio:

Este riesgo va relacionado al cambio en el valor razonable de los flujos de cajas futuros fluctúe por las variaciones de tipo de cambio. El riesgo sucede cuando existen descalces entre su posición activa, pasiva y fuera del balance en dólares, puesto que el Fibra Prime tiene ingresos y gastos en ambas monedas. El fiduciario es el encargado de identificar, medir e informar de la exposición del riesgo cambiario. A junio 2023, no se han realizado operaciones de derivados de tipo de cambio.

Riesgo de liquidez:

Fibra Prime cotiza en la Bolsa de Valores de Lima, sin embargo, no es un instrumento muy líquido. El valor del mercado puede diferir en la mayoría de las veces del valor cuota, esto depende de oferta y demanda de la negociación. En caso de necesidad de liquidez por parte del inversionista, este puede salir al mercado a vender su certificado de participación.



Fuente: Administradora Prime S.A. / Elaboración: PCR

A junio 2023, el número de certificados de participación en circulación es 8,466,788, el precio del certificado de participación es de \$ 6.7 y el dividendo repartido por certificado durante los dos primeros trimestres fue de \$ 0.176909473, con ello el dividend yield resultó en 5.28% anualizado, monto inferior a lo registrado en previo a pandemia (2019: 6.4%). Es de mencionar que durante los dos primeros trimestres se ha repartido el 90% de la utilidad neta distributable (UND). Para la estimación de la rentabilidad anual, se considera un reparto del 100% de UND como se ha realizado a manera histórica y con el mismo precio del certificado de \$ 6.7, resultaría un dividend yield de 5.87% al cierre del 2023.

Riesgo fundamental

Bienes fideicomitidos:

- i. El aporte inicial
- ii. Los activos inmobiliarios
- iii. Las cuentas del fideicomiso y todos los saldos acreditados de las mismas
- iv. Las cuentas por cobrar y las Rentas provenientes de los Contratos de Arrendamiento.
- v. Los flujos provenientes de las indemnizaciones pagadas por la correspondiente compañía aseguradora en ejecución de la póliza de seguros.

- vi. La carta fianza clientes, los flujos provenientes de su eventual ejecución y depósitos en garantía otorgados por los clientes a favor del fiduciario, en representación del fideicomitido, que se originen a partir de la entrada en vigor del acto constitutivo.
- vii. Los derechos de cobro de los aportes de mantenimiento
- viii. Las inversiones temporales permitidas y producto de las mismas
- ix. Los demás bienes y derechos que adquiera el fiduciario en su condición de fiduciario del patrimonio fideicomitido y que conformarán el patrimonio fideicomitido de acuerdo con lo establecido en el acto constitutivo.
- x. Todos los recursos líquidos, así como los accesorios, frutos y rendimientos relacionados con los bienes descritos en los numerales anteriores.

Cuentas del fideicomiso:

El fiduciario abrirá y administrará las siguientes cuentas:

- Cuenta de detracciones: cuenta en el banco de la nación para las detracciones de los clientes por los pagos de los contratos de arrendamiento.
- Cuenta de colocación: cuenta en una entidad bancaria permitida donde se recibirán los recursos por la colocación de los Certificados de Participación
- Cuenta de inversiones: cuenta que recibirá los recursos captados de la colocación para su inversión en bienes inmuebles.
- Cuenta de distribuciones: una cuenta para transferir mensualmente fondos disponibles de la Cuenta Recaudadora y de la Cuenta Penalidades y Contingentes, para que se efectúen los pagos, de ser el caso, de las Distribuciones a los Titulares de Certificados de Participación conforme a lo indicado por el Comité Técnico.
- Cuenta de aportes de mantenimiento: los clientes abonarán los flujos de mantenimiento de sus inmuebles en caso corresponda en su contrato de arrendamiento.
- Cuenta recaudadora: se depositan las rentas, los flujos de los activos inmobiliarios, el rendimiento de inversiones temporales permitida y por concepto de caja requerida para gastos operativos.
- Cuenta garantía de clientes: se depositan a cuenta de garantías por contrato de arrendamiento a un cliente.
- Cuenta penalidad y contingentes: se pagan los costos, gastos, indemnizaciones o penalidades asumidas por el Patrimonio Fideicomitido, generadas por los incumplimientos que dieron lugar a la ejecución de las Cartas Fianza Clientes o los conceptos depositados en la Cuenta Garantía de Clientes.
- Cuenta de desembolsos: se reciben los recursos de financiamiento del fideicomiso y se utilizará de acuerdo con lo indicado por el comité técnico.
- Cuenta de servicio de deuda: se depositarán los importes de deuda por las operaciones de financiamiento permitido.

Portafolio:

- Complejo Logístico Prime (anteriormente Planta Industrial Construcción Metálicas Unión): Inmueble industrial, ubicado en el Cercado de Lima. Fue adquirido en diciembre del 2018 por \$6,500,000, fondeado totalmente por la oferta pública de los certificados de participación. Asimismo, cuenta con un ABL de 8,353 m². El inmueble está bajo hipoteca con el BBVA para el pago de sus obligaciones, no obstante, no existe limitación alguna sobre su derecho de propiedad. A junio 2023, se encuentra en remodelación con la finalidad de albergar a 2 nuevos inquilinos y ser un complejo multitenet, los arrendatarios son Jerseytex (textilería) y Euroven PVC (elabora estructuras de plástico), así, se tiene una tasa de ocupación del 21% y generan ingresos mensuales por \$ 9.5 miles. Anteriormente, estaba alquilado a Construcciones Metálicas Unión quien dejó de pagar durante el 2022 y mediante una transacción extrajudicial en enero 2023, conciliaron el término del contrato de arrendamiento y los medios de pago de la deuda ascendente a \$285 miles. Posterior, iniciaron las remodelaciones y a la fecha de la elaboración del presente informe, se encuentra arrendado a Enterprise Gate S.A.C, Euroven PVC S.A.C, Goloplus S.A.C (distribución y comercialización de consumo masivo) y Toscano Warehousing S.A.C (servicios de transporte a empresas de consumo masivo y retail). En cuanto a los ingresos estimados, estos serán de \$37 mil + IGV mensuales a partir de octubre 2023, siendo monto menor a lo que se cobraba al anterior arrendatario.
- Hotel BTH y Cinestar Multicines: Inmuebles de clase comercial, ubicados en Tacna. Compuesto por 78 habitaciones y 4 salas de cine. Fueron adquiridos en diciembre del 2018 por \$13.4 MM, con los fondos provenientes de la oferta pública de certificados de participación. Solo consta de un arrendatario, BTH S.A.C, grupo con experiencia en el rubro hotelero y otros sectores. El contrato es a largo plazo, con vencimiento en el 2032, el inmueble se encuentra ocupado al 100% desde enero 2023, no obstante, se le dio un periodo de gracia por los

conflictos sociales en el sur. Anteriormente, el hotel estaba operado por Top Rank Hotel S.A.C y Top Rank Publicidad S.A.C, el cual, por falta de pago, se resolvió el contrato mediante una transacción extrajudicial ante una deuda de \$685 miles y se acordó un cronograma de pagos de dicha deuda. En cuanto a los ingresos futuros, estos empezarán con una renta fija mensual de \$ 30 mil + IGV y se irá reajustando al alza anualmente.

- **Galería Virrey de Santa Fe:**
Centro comercial, situado en el Centro de Lima, compuesto por 2 pisos. El inmueble fue adquirido en julio del 2019 por \$14.3 MM con fondos de la oferta de la pública de los certificados de participación. Alquilado a 132 inquilinos dedicados a la venta y/o alquiler de productos y servicios para matrimonios, así como vestidos, joyas, calzado, entre otros. Asimismo, se generan rentas mensuales por S/ 496 mil y se incrementan en 2% anualmente, los contratos son de corto plazo. La ubicación demuestra la afluencia de personas y una zona con apetito comercial. Cuenta con un ABL de 2,688.65 m², ocupado al 100%.
- **Edificio El Virrey de Santa Fe:**
Oficinas ubicadas en el Centro de Lima, compuesto por 5 pisos. El edificio fue adquirido en julio del 2019 por \$ 4.2 MM con fondos de la oferta de la pública de los certificados de participación. Asimismo, cuenta con un ABL de 4,293.51 m², ocupado al 100% por el Fondo Metropolitano de Inversiones y Corte Superior de Justicia de Lima, quienes generan ingresos mensuales de S/ 159 mil con contratos a mediano plazo y con un esperado un incremento anual por reajuste.
- **Edificio Schreiber Business Tower:**
Oficinas ubicadas en San Isidro Financiero, compuesto por 9 pisos y 2 sótanos. Fue adquirido en julio del 2019 por \$ 4.9 MM con fondos de la oferta de la pública de los certificados de participación. Asimismo, tiene un ABL de 2,330.63 m², ocupado por un inquilino del sector público con participación del 70% y otras dos empresas privadas ocupando el 19% y generan ingresos de S/90 miles mensuales. El 11% del ABL se encuentra vacante desde mayo 2023. Actualmente, los inquilinos son Winia Electronics Perú S.A.C, EB Consorcio Gestor y Procaduría General del Estado. La renovación de contrato se dará en el 2024 y se buscará el reajuste del precio al alza.
- **Edificio Conquistadores:**
Inmueble de clase comercial y de oficinas, compuesto por 4 pisos y 2 sótanos. Ubicado en San Isidro, zona de apetito comercial, oficinas empresariales y afluencia de gente. Adquirido en febrero 2020 por \$5.3MM mediante financiamiento bancario. Asimismo, cuenta con un ABL de 1,588.74 m², ocupado al 100% por 8 arrendatarios, quienes generan \$ 35 mil de ingresos mensuales. Los inquilinos son Incosa, C&M Servicentros S.A.C, Arauco Perú S.A, Administradora Prime S.A., The Nomad Group S.A., Identibio S.A.C, Puerto Madero S.A.C. y Valditex S.A. con contratos de corto mediano plazo. Durante el 2024, se darán las renovaciones del mercado y se buscará el ajuste al alza de la renta.
- **Tiendas Mass:**
Conformado por 7 locales comerciales: 4 ubicados en Lima y 3 en el Callao, en zonas estratégicas de cada distrito con afluencia de personas. Adquiridos en julio del 2020 por \$2.9MM mediante financiamiento bancario. Asimismo, cuenta con un ABL de 1,539 m², ocupado al 59% (5 locales) por Tiendas Mass, que generan \$ 12 mil de ingresos mensuales con contratos a mediano plazo y se espera un incremento anual del precio de alquiler. Asimismo, se está trabajando en la colocación de los 02 locales vacíos.
- **Farmacias Peruanas:**
Inmueble de clase industrial/logístico, ubicado en Chorrillos. Fue adquirido en diciembre 2020 por \$20.5MM, siendo el 62% de los fondos proveniente de la oferta pública de certificados de participación y el 38% restante mediante financiamiento bancario. Asimismo, cuenta con un ABL de 59,943 m², ocupado al 100% por Farmacias Peruanas, el cual genera aproximadamente \$ 140 mil de ingresos mensuales. Y un esperado ajuste de precios anualmente al alza. El contrato es de mediano plazo con vencimiento en 2025.
- **Almacenes Santa Clara:**
Inmueble logístico industrial, ubicado en Villa El Salvador. Fue adquirido en diciembre 2020 por \$7.1MM con los fondos de la oferta pública de certificados de participación. Asimismo, cuenta con un ABL de 24,500 m² ocupado al 100% por Almacenes Santa Clara S.A que genera \$55 mil de ingresos mensuales con un contrato forzoso hasta el 2027 y una esperada de incremento

- Cloudkitchen:**
 Inmueble industrial, ubicado en Surquillo. Fue adquirido en diciembre 2021 por \$1.8MM a través de financiamiento bancario. El inmueble es una cocina oculta donde se preparan alimentos para ser entregados por delivery. Este cuenta con un ABL de 1,034 m², ocupado al 100% por Cocinas Ocultas Surquillo S.A.C y genera \$14 mil de ingresos mensuales y se reajustará el precio de alquiler anualmente. Asimismo, el contrato es de largo plazo con vencimiento en 2031.
- Edificio Regal:**
 Oficinas ubicadas en el Cercado de Lima, adquirido en diciembre del 2021 por \$4.2MM. Es el primer activo el cual 67% de los fondos provino del aporte de inmuebles (emisión de certificados de participación) y el 33% restante mediante financiamiento bancario. El edificio catalogado como Monumento Histórico, cuenta con 15 pisos, 35 oficinas y 11 depósitos, registrando un ABL de 5,276 m². Asimismo, está arrendado a 8 inquilinos del sector de call center, gestión de cobranzas, BPO y relacionados, quienes ocupan el 86% y generan S/ 122 miles de ingresos mensuales y mantienen una tasa de ocupación del 100%. Por otro lado, cabe mencionar el patrimonio fideicometido tiene un control del 90% del inmueble. A detalle, los inquilinos son Aegis Perú S.A, Moncorp Holding S.A.C, IBR Perú S.A.C, Estudio Romero D´ & Asociados, Gestión de Cobranzas y Recuperos S.R.L, Belforte S.A.C, Volpreto S.A.C, Autoridad para la reconstrucción con cambios y Truscorp.
- Agrolatina (anteriormente Almacenes Alese):**
 Almacén ubicado en Punta Hermosa. Adquirido en enero del 2022 por \$12.1MM, los fondos de la compra provinieron del aporte de inmuebles (emisión de certificados de participación) en un 49% y el 51% restante mediante financiamiento bancario. El inmueble tiene un ABL de 50,006 m², una tasa de ocupación del 100% y genera \$ 90.8 miles + IGV de ingresos mensuales. El inquilino es Corporación Agrolatina S.A.C con un contrato forzoso hasta el 2032 y un incremento anual en la renta del 2%. Anteriormente, el arrendatario era Alese S.A.C quien en mayo del 2023 cedió su posición contractual del contrato de arrendamiento a su vinculada Corporación Agrolatina S.A.C.
- Edificio Garcilaso de la Vega:**
 Inmueble de clase comercial y de oficinas, ubicado en el Cercado de Lima. Fue adquirido en octubre del 2022 por S/ 13.3MM mediante un financiamiento bancario. El edificio cuenta con un ABL 1,773 m², una tasa de ocupación del 100% por Clínica Internacional S.A., Servicio y Arte Culinario del Norte EIRL, Tiendas Tambo S.A.C y Trustcrop y \$22 mil de ingresos mensuales. Los locales están bajo contrato a mediano plazo con vencimiento en 2027, mientras que las oficinas a corto plazo.
- Edificio Jirón de La Unión - Belén**
 Oficinas ubicadas en el Centro de Lima. El edificio fue adquirido en octubre del 2022 por \$3.2MM, siendo el 50% mediante aporte de inmuebles y el otro 50% por financiamiento bancario. Posee oficinas y 12 cocheras y cuenta con un ABL de 3,656 m², el cual, hasta febrero del 2023, estaba ocupado por la SUNAT y generaba \$ 29 mil de ingresos mensuales. Desde setiembre del 2023, existe nuevo contrato firmado con la Contraloría por un periodo de 2 años que generará ingresos mensuales por \$ 32 miles + IGV luego de 120 días de periodo de gracia acordado.
- Maxiahorro Huacho**
 Inmueble de clase comercial ubicado en Huacho. Fue adquirido en octubre del 2022 por \$1.5MM mediante financiamiento bancario. Asimismo, posee un ABL de 2,565 m², el cual está 100% ocupado por Mayorsa S.A y San Gabriel Asociados S.A.C. Quienes generan \$13 mil de ingresos mensuales bajo contratos a mediano plazo y un ajuste al alza de precios cada año.

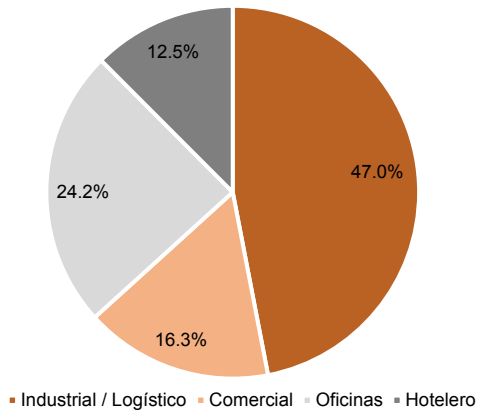
	Tipo	ABL	Valor de adquisición	Valor de adquisición S/	Valor razonable a dic-22*	% de ocupación	Participación en el portafolio
Complejo Logístico Prime	Industrial/logístico	8,353 m ²	\$ 6,500	S/ 21,827	S/ 22,658	100%	6.2%
Hotel BTH	Hotelero	10,158 m ²	\$ 13,400	S/ 44,997	S/ 25,361	100%	12.7%
Edificio Virrey de Santa Fe	Comercial/oficinas	6,983 m ²	\$ 18,500	S/ 60,810	S/ 65,850	100%	17.6%
Edificio Schreiber	Oficinas	2,331 m ²	\$ 4,910	S/ 16,174	S/ 17,098	89%	4.7%
Edificio Conquistadores	Oficinas/comercial	1,588.74 m ²	\$ 5,258	S/ 18,036	S/ 18,012	100%	5.0%
Tiendas Mass	Comercial	1,539 m ²	\$ 2,906	S/ 10,091	S/ 10,537	59%	2.8%
Farmacias Peruanas	Industrial/Logístico	59,943 m ²	\$ 20,500	S/ 73,534	S/ 80,768	100%	19.5%
Almacenes Santa Clara	Industrial/Logístico	24,500 m ²	\$ 7,050	S/ 25,401	S/ 29,245	100%	6.7%
Cloudkitchen	Industrial/Logístico	1,034 m ²	\$ 1,800	S/ 7,151	S/ 7,349	100%	1.7%
Edificio Regal	Oficinas	5,276 m ²	\$ 4,241	S/ 17,413	S/ 18,260	86%	4.0%
Alese	Industrial/Logístico	50,006 m ²	\$ 12,120	S/ 47,269	S/ 43,944	100%	11.5%
Jirón de la Unión (SUNAT)	Oficinas	3,656 m ²	\$ 3,171	S/ 11,781	S/ 12,270	100%	3.0%
Edificio Garcilaso de la Vega	Oficinas	1,773 m ²	\$ 3,340	S/ 13,285	S/ 12,566	100%	3.2%
Maxiahorro Huacho	Comercial	2,565 m ²	\$ 1,540	S/ 6,135	S/ 7,240	100%	1.5%

*el cálculo del valor razonable se realiza anualmente por un tercero independiente contrato por FIBRA Prime

Fuente: Administradora Prime S.A. / **Elaboración:** PCR

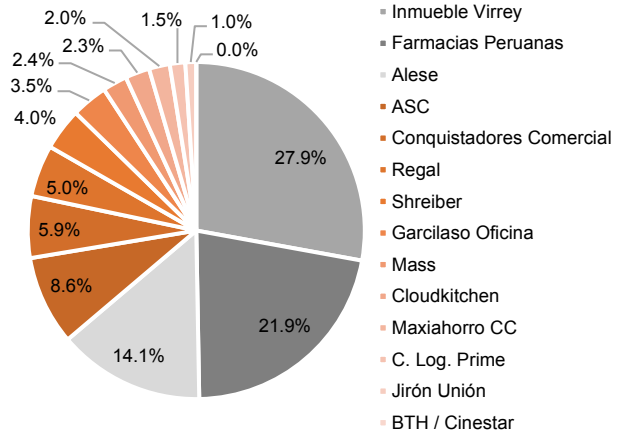
El patrimonio en fideicomiso ha diversificado su portafolio de inversiones inmobiliarias por distintas clases, en su mayoría corresponden clase industrial logística con una participación del 47%, seguido de oficinas con 24.2%, locales comerciales con 16.3% y finalmente del rubro hotelero con 12.5% de su inversión.

DISTRIBUCIÓN DE INVERSIÓN POR CLASE DE INMUEBLE



Fuente: Administradora Prime S.A./ **Elaboración:** PCR

PARTICIPACIÓN POR INMUEBLE SEGÚN INGRESOS ACUMULADOS



Fuente: Administradora Prime S.A./ **Elaboración:** PCR

Situación financiera de la administradora.

Administradora Prime S.A. (APSA) es una empresa que brinda asesorías y servicios de gestión y administración de activos, proyectos e inversiones de toda clase e inició operaciones en febrero del 2018. A diciembre 2022, el activo corriente fue de S/2.9MM (dic-21: S/2.4MM) principalmente compuesto por las cuentas por cobrar (S/1.3MM vs dic-21: S/1.1MM), mientras que el activo no corriente ascendió a S/11.4MM (dic-21: S/3.8MM) que en su mayoría refieren a inversiones financieras con S/ 2.5MM (dic-21: S/2.3MM) e inversiones en subsidiarias por S/7.6MM esto resultado del aporte de un accionista su participación en una compañía.

En cuanto a los pasivos, el pasivo corriente se registró en S/1.8MM (dic-21: S/ 4.6MM), mientras que las no corrientes ascendieron a S/8.8MM (dic-21: S/4.8MM), este incremento deriva de mayores obligaciones financieras a mediano plazo en moneda extranjera. Por el lado del patrimonio, el capital es de S/ 6.9MM (dic-21: S/1.7MM), que fue contrarrestado con las pérdidas acumuladas por S/3.2MM (dic-21: S/4.9MM).

Los resultados financieros de la administradora, los ingresos por administración y gestión ascendieron a S/ 3.9MM (dic-21: S/ 2.4MM), esto derivado a que los ingresos son variables, por tramos según la valorización del patrimonio en Fideicomiso que administra y los ingresos por operación concretada fue de S/1.9MM (dic-21: S/0.7MM). Los gastos resultaron en S/ 4.6MM (dic-21:S/3.6MM). Posterior se tiene a los gastos financieros S/1.3MM (dic-21: S/0.8MM), con ello, la utilidad neta fue de S/ 2.0MM (dic-21: S/ -1.8).

Situación financiera del FIBRA:

A junio 2023, el activo total ascendió a S/ 390.1 MM mostrando una ligera reducción del 0.3%, esto debido al menor nivel de efectivo que totalizó en S/ 6.2 MM (-40.3%; -S/4.2MM respecto a dic-22) por el pago de dividendos correspondientes al cierre del 2022 y del primer trimestre del 2023 y por gasto en capex. Esto fue compensado por el incremento de la cuenta de inversiones inmobiliarias ascendiendo a S/374.6 MM (dic-22:S/ 371.2MM), el aumento en las cuentas por cobrar comerciales, totalizando en S/ 8.5MM (+14.3%; +1.1MM respecto a dic-22). Cabe destacar que el 96.0% del total de activos corresponden al activo no corriente equivalente a las inversiones inmobiliarias, mientras que el 4.0% restante pertenecer al activo corriente que son la cuenta de efectivo (1.6%) y las cuentas por cobrar comerciales (2.2%).

Por el lado de los pasivos, estos registraron una disminución del 5.2%, principalmente por menor pasivo no corriente que corresponden a las obligaciones financieras registrándose en S/ 141.0MM (-S/7.3MM; -4.9% respecto dic-22), y en menor medida por la reducción del pasivo corriente que ascendió a S/ 4.4MM (-12.7%; -S/0.6MM respecto a dic-22). A manera desagregada, las cuentas por pagar comerciales alcanzaron un nivel de S/ 1.0MM (-55.1%; -S/ 1.2MM respecto a dic-22), éstas están principalmente compuestas por la comisión anual de administración y gestión del patrimonio en fideicomiso a la administradora, por otro lado, están las otras cuentas por pagar que totalizaron en S/ 3.5MM (+18.2%; +S/ 0.5MM respecto a dic-22) que, en su mayoría, son las provisiones por gastos anuales.

Cabe mencionar que durante el 2022, se obtuvo financiamiento por \$39.1 MM a una tasa de interés 4.6% mediante “club-deal” por parte de Scotiabank Perú y Banco BBVA Perú para la inversión en bienes inmuebles, estos préstamos serán cancelados en el 2025 y cuentan con garantía hipotecaria por \$55.8MM por medio del Edificio El Virrey, Almacenes Santa Clara, Edificio Conquistadores, Tiendas Mass, Centro Logístico Unión, Farmacias Peruanas, Oficinas Regal, Cocinas Ocultas Cloud Kitchen y Oficinas Schreiber.

A la fecha de corte, la deuda financiera representa el 96.9% del total de pasivos (dic-22: 96.7%), en cuanto al ratio de cobertura de intereses³ este ascendió a 3.29 veces (dic-22: 4.29 veces), registrándose superior a lo requerido por el “clubdeal” de 1.5 veces mostrando solvencia y capacidad de pago a sus adeudos. Asimismo, se tiene al ratio de endeudamiento⁴ en 0.58 veces (dic-22: 0.62 veces), reflejando un adecuado nivel de apalancamiento. Finalmente, se considera el ratio deuda financiera sobre el activo total fue de 0.36x (dic-22: 0.38x) superior a 0.35x establecido por sus acreedores y certificando un no cumplimiento de este covenant a junio 2023.

En cuanto al patrimonio, este ascendió a S/ 244.7 MM (+2.8%; +S/6.7MM respecto a dic-22), está conformado por los certificados de participación S/ 281.2MM (dic-22: 287.8MM), esto principalmente por la reducción del saldo del capital (certificados de participación) mediante la modificación del valor nominal de estos. Asimismo, se tiene a la pérdida de colocación en -S/12.1MM que refiere al saldo acumulado por la diferencia de precio del certificado de participación al momento de su colocación y su valor nominal. Por otro lado, están los resultados acumulados con un saldo de -S/37.4MM debido al resultado neto negativo del ejercicio en el 2022 derivado de la pérdida en el valor razonable. Asimismo, se considera la distribución de dividendos del cuarto trimestre del 2022 y el adelanto del primer trimestre del 2023.

Resultados financieros del FIBRA:

A junio 2023, se generaron ingresos operacionales por S/ 14.6MM (jun-22: S/13.4MM) reflejando un incremento de S/1.1MM (+8.5%) a nivel interanual debido a mayor nivel de rentas generadas por las adquisiciones de inmuebles durante el 2022 (Maxiahorro Huacho, Oficinas Jirón de la Unión y Edificio Garcilaso; para el caso de las oficinas Jirón de la Unión, se recibieron alquileres hasta febrero del 2023 debido a la vacancia del arrendatario Sunat). En la misma línea, están los costos operaciones por S/5.3MM (jun-22: S/4.6MM) mostrando un aumento de S/ 0.7MM (+15.4%) que implican gastos en mantenimiento de los inmuebles y los impuestos prediales. Con ello, la utilidad bruta ascendió a S/ 9.2 MM (jun-22: S/8.8MM). Posterior, se tienen a los ingresos operativos en S/ 0.6 MM (jun-22: S/0.4MM) y generan una utilidad operativa de S/ 9.8MM (jun-22: S/9.2MM).

Finalmente, a la fecha de corte, los gastos financieros ascendieron en S/3.6MM (jun-22: S/2.7MM) y una diferencia de cambio neta de S/ 6.7MM (jun-22: S/3.5MM), resultando así una utilidad neta de S/12.9MM (jun-22: S/10.1MM). De esta manera, el margen neto del Fibra fue de 88.9%.

En cuanto a proyecciones, al cierre del 2023, Fibra ha estimado un total de \$8.0MM de ingresos por alquileres, mientras que para el 2024 ascenderá a \$9.5MM debido a que recién se consideran los ingresos de los inmuebles Hotel BTH y Jirón de la Unión (posteriores al periodo de gracia respectivamente), la colocación de las dos tiendas Mass restantes y un ajuste de precios del Edificio Conquistadores y Oficinas Schreiber.

Instrumentos Calificados

Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación

En el Marco del Programa de Emisión de Certificados de Participación del Patrimonio En Fideicomiso DL 861 Título XI – Fideicomiso De Titulización Para Inversión En Renta De Bienes Raíces - Fibra Prime pueden ser emitidos valores hasta por \$ 500 MM. La vigencia del programa será de 6 años desde su inscripción en la Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades No. 100-2018-SMV/10.2 con fecha 29 de agosto del 2018.

PRINCIPALES ASPECTOS DE LA EMISIÓN

Fiduciario / Originador	BBVA Sociedad Titulizadora S.A.
Administrador	Administradora Prime S.A.
Emisor	El fiduciario en representación del patrimonio en fideicomiso
Estructuradora	BBVA Banco Continental
Monto del programa	Hasta \$ 500 MM
Vigencia del programa	6 años
Tipo de emisión	Pública
Destino de los fondos captados	Pago de inversiones en bienes inmuebles

Fuente: Administradora Prime S.A./ Elaboración: PCR

³ EBIT/Gastos financieros

⁴ Pasivo total/Patrimonio

EMISIONES VIGENTES DEL PRIMER PROGRAMA

EMISIÓN	MONTO COLOCADO	FECHA DE COLOCACIÓN
Primera	\$ 22,512,000	19 diciembre 2018
Segunda	\$ 26,637,164	26 junio 2019
Tercera	\$1,005,627	21 abril 2020
Cuarta	\$ 22,226,905	30 diciembre 2020

Fuente: Administradora Prime S.A./ **Elaboración:** PCR

Anexos

Fibra Prime							
Estado de situación financiera	Dic-2018	Dic-2019	Dic-2020	Dic-2021	Dic-2022	Jun-2022	Jun-2023
Efectivo	6,622,100	6,215,106	7,170,593	12,209,801	10,350,195	6,233,000	6,175,000
Cuentas por cobrar comerciales	-	312,552	1,687,863	3,733,914	7,460,567	8,459,000	8,525,000
Otros activos	766,067	953,351	2,160,490	670,797	1,326,097	-	-
Gastos pagados por anticipado	93,004	100,861	11,723	442,173	448,511	1,441,000	815,000
Total Activo corriente	7,481,171	7,581,870	11,030,669	17,056,685	19,585,370	16,133,000	15,515,000
Gastos pagados por anticipados	-	-	-	-	584,373	-	-
Inversiones inmobiliarias	70,409,591	153,798,624	291,024,857	328,574,939	371,172,915	377,601,000	374,580,000
Total Activo no corriente	70,409,591	153,798,624	291,024,857	328,574,939	371,757,288	377,601,000	374,580,000
Total de activos	77,890,762	161,380,494	302,055,526	345,631,624	391,342,658	393,734,000	390,095,000
Ingresos diferidos	467,989	-	45,477	88,128	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales	4,651,230	490,099	528,061	1,186,064	2,137,091	1,761,000	959,000
Otras cuentas por pagar	12,937	278,860	1,595,201	18,745,739	2,945,087	1,461,000	3,480,000
Total Pasivo corriente	5,132,156	768,959	2,168,739	20,019,931	5,082,178	3,222,000	4,439,000
Ganancias diferidas	-	-	-	-	-	59,000	-
Obligaciones financieras	-	-	71,092,008	93,221,366	148,272,864	117,481,000	140,999,000
Total Pasivo no corriente	-	-	71,092,008	93,221,366	148,272,864	117,540,000	140,999,000
Total de pasivos	5,132,156	768,959	73,260,747	113,241,297	153,355,042	120,762,000	145,438,000
Certificado de participación	75,257,616	164,168,220	240,885,645	237,156,728	287,759,778	275,853,000	281,150,000
Prima de emisión	- 2,470,016	- 4,835,570	- 7,424,360	- 7,408,107	- 8,879,787	-	-
Pérdida de colocación	-	1,278,885	- 2,344,879	- 2,344,879	- 12,064,233	- 10,894,000	- 12,064,000
Cuentas por cobrar a partícipes	-	-	- 348,618	- 1,861,679	- 1,861,679	-	-
Resultados acumulados	- 28,994	-	- 1,973,009	6,848,264	- 26,966,463	- 2,044,000	- 37,359,000
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	10,057,000	12,930,000
Total patrimonio	72,758,606	160,611,535	228,794,779	232,390,327	237,987,616	272,972,000	244,657,000
Total pasivos y patrimonio	77,890,762	161,380,494	302,055,526	345,631,624	391,342,658	393,734,000	390,095,000

Fuente: Fibra Prime / Elaboración: PCR

Fibra Prime							
Estado de resultados	Dic-2018	Dic-2019	Dic-2020	Dic-2021	Dic-2022	Jun-2022	Jun-2023
Alquileres de inversiones inmobiliarias	-	9,876,605	7,231,736	17,351,831	29,039,923	13,436,000	14,573,000
Costo relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	-	- 397,945	- 1,275,767	- 2,616,528	- 2,779,626	- 4,630,000	- 5,341,000
Utilidad bruta	-	9,478,660	5,955,969	14,735,303	26,260,297	8,806,000	9,232,000
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	569,038	1,544,954	11,177,570	- 39,966,850	-	-
Gastos administrativos	- 311,119	- 3,031,766	- 2,878,790	- 4,417,520	- 7,393,306	-	-
Otros ingresos operativos	-	7,399	122,353	-	-	383,000	590,000
Utilidad operativa	- 311,119	7,023,331	4,744,486	21,495,353	- 21,099,859	9,189,000	9,822,000
Ingresos financieros	2,961	22,568	14,319	-	-	-	-
Gastos financieros	- 32,756	- 13,727	- 2,185,503	- 2,816,075	- 4,923,852	- 2,673,000	3,602,000
Diferencia de cambio neta	311,920	- 1,211,425	- 1,979,320	- 6,539,274	4,595,356	3,541,000	6,710,000
Utilidad neta	- 28,994	5,820,747	593,982	12,140,004	- 21,428,355	10,057,000	12,930,000

Fuente: Fibra Prime / Elaboración: PCR