



Lima, 29 de noviembre de 2023

GCST 1468.11.2023

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 el presente, señalamos que hemos tomado conocimiento de que el día de hoy, miércoles 29 de noviembre de 2023, se ha publicado en el portal web¹ del diario Gestión, una nota de Prensa denominada “FIBRA Prime y el rebosante plan que casi duplicaría sus activos el 2024”; de la misma manera, en la versión impresa del diario Gestión se publicó una nota de Prensa denominada “FIBRA Prime saldrá de compras en 2024 para casi duplicar activos de renta”, en las cuales se entrevistó al Gerente General de Administradora Prime S.A.

En ese sentido, y cumpliendo con nuestro deber de informar, comunicamos las notas de prensa referidas, en las cuales no tuvo participación Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. En la presente adjuntamos el link de la nota de Prensa publicada en el portal web del diario Gestión, y se adjunta como anexo la nota de Prensa publicada en la versión impresa del mencionado Diario.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

Andoni Armando Grados Elaluf
Representante Bursátil
Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A.

¹ <https://gestion.pe/economia/empresas/oficinas-renta-inmobiliaria-fibra-prime-y-el-rebosante-plan-que-casi-duplicaria-sus-activos-el-2024-noticia/>

NEGOCIOS

PREPARA UN PLAN "REBOSANTE"

Fibra Prime saldrá de compras en 2024 para casi duplicar activos de renta

Al cierre del tercer trimestre, el portafolio ascendió a US\$ 107 millones y a fines del próximo año se superarían los US\$ 200 millones con foco en Lima. Retomarán la adquisición de oficinas.

JOSIMAR CÓNDOR JIMÉNEZ

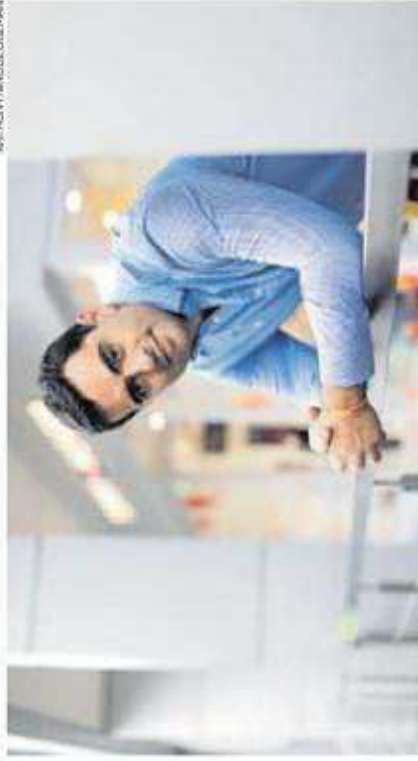
josimar.condor@dinigestion.com.pe

En medio de una recuperación de la renta inmobiliaria en segmentos como oficinas (la demanda se triplicó el primer semestre del 2023), Fibra Prime también mejoró sus indicadores y ve espacio para un significativo plan de compras.

Ignacio Mariátegui, CEO del fideicomiso de inversión en renta de bienes raíces, señaló que la empresa llegó al tercer trimestre con un portafolio de 23 activos por US\$107.3 millones. Para fines del 2024, espera superar los US\$ 200 millones en propiedades administradas, casi duplicando la cartera actual.

"El pipeline de potenciales negocios está rebosante y deberíamos comenzar a tener varias ejecuciones en el primer

ASOCIACIÓN DE GUAYÁN



Montos. Fibra Prime tiene autorización para administrar activos con un valor patrimonial de hasta US\$ 500 millones, dice Mariátegui.

trimestre y el primer semestre del 2024", comentó, tras mencionar que el plan apunta a alcanzar una mayor escala para incrementar también los ingresos y las utilidades.

Consultado por la estrategia de adquisiciones, ejecutivos explicó a **Gestión** que continuarán apostando por activos resilientes como propiedades logísticas y retomarán la compra de oficinas tras más de un año. Así, hasta mediados del 2024, prevé que deberían ingresar seis propiedades al portafolio.

En los predios logísticos, destacó la estabilidad que otorgan los contratos a largo plazo. Y en las oficinas, resaltó que el contexto del mercado permite ajustes al alza en las tarifas, haciendo atractiva su incorporación. Las compras seguirán enfocadas en Lima.

Menos deuda y más equity

Ante un contexto de altas tasas de interés, Mariátegui indicó que continuarán con la optimización de la estructura de capital. A la fecha, el 35%

de la inversión en el activo total se concretó mediante deuda con bancos.

Sin embargo, en los próximos 12 meses, esperan reducir dicho porcentaje.

"El escenario ideal es una exposición a endeudamiento bancario de alrededor de 20% a 25% en el activo total", sostuvo. Indicó que la apuesta será por seguir aumentando la participación del equity (capital de inversionistas) en el portafolio.

Recordó que las tasas de interés en el inicio de la opera-

LAS CLAVES

- **Activos.** Del portafolio de Fibra Prime, 11 activos son comerciales, seis son de oficinas, cinco son de logística y uno es hotelero.
- **Área arrendable.** Los activos suman en conjunto 179,706 metros cuadrados.
- **Logísticos.** Los almacenes y otras propiedades logísticas representan la mayor

parte del valor de los activos (46%), de los ingresos (8%) y del área arrendable (80%) de Fibra Prime.

- **Hotelero.** Fibra Prime no prevé invertir en compra de hoteles ante la ausencia de señales claras de su recuperación.

- **Horizonte.** La expansión de la cartera apunta al 2031 o 2032.

ción de Fibra Prime estaban en alrededor de 3.7%. Sin embargo, las mismas ahora superan el 8% ante medidas para aplacar la inflación.

Proyecciones

Al cierre del 2023, Fibra Prime proyectó rentas por alquiler de US\$ 7.96 millones y una utilidad neta distributable de US\$ 3.24 millones, con un portafolio de activos de US\$107.3 millones. Con la misma cartera, estimó que las rentas se incrementarían en 17% a US\$ 9.3 millones en el 2024.

En consecuencia, la utilidad neta distributable del próximo año aumentaría en 25% a US\$ 4.06 millones.

"Si bien es cierto que estos datos son proyectados, obedecen a un escenario altamente probable, sustentados por contratos vigentes que se tienen a la fecha", anotó el vicepresidente de Finanzas y Estructuración de la empresa, Gary Tafur, tras indicar que los crecimientos incorporan el efecto de la inflación.



Más info [Gestión.pe](https://gestion.pe)