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

Titulización

Informe Semestral

Rating	Actual*	Anterior
Certificados de Participación	Af	Af-

*Información al 30 de junio del 2024. No Auditado.
**Aprobado en comité de 29/11/2024

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-23	Jun-24
Activo Corriente	2.91	2.39
Activo No Corriente	11.44	11.07
Total Activo	**14.35**	**13.46**
Pasivo Corriente	1.76	1.07
Pasivo No Corriente	8.77	9.42
Total Pasivo	**10.53**	**10.50**
Patrimonio	**3.83**	**2.97**
Ingresos*	2.87	4.11
Resultado Op. *	-0.06	0.28
Resultado Neto*	-0.31	-0.83
ROA (%)	-1.86	-6.14
ROE (%)	-3.96	-27.86

FIBRA PRIME

Indicadores (En PEN MM)	Dic-23	Jun-24
Activos	376.35	609.65
Pasivos	149.17	164.88
Cert. de Part.	286.76	584.67
Patrimonio	227.18	444.77
Ingresos*	14.57	19.60
Resultado Op. *	9.82	12.97
Resultado Neto*	12.93	4.26
Total de CP	8,466,788	16,715,385
Valor de CP (US$)	7.23	6.95
Valor de CP (BVL)	6.40	6.12
Dist. por Cert. (US$)	0.39	0.15
N° de Titulares	582	629
Vacancia (%)	0.80	1.70

(*): Cifras con corte a jun-23.

Analistas

Diego Montané Quintana
diegomontane@jcrlatam.com
Sasha Cuellar
sashacuellar@jcralatam.com
+51 905 4070

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, Titulo 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 Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA), es un modelo de negocio 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). Al cierre del I semestre se realizó el cuarto importe de inmuebles (Abr-24). Participan Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (GCST) como Fiduciario y Estructurador, BBVA Bolsa - Sociedad Agente de Bolsa S.A. (BBVA SAB) como Agente Colocador y Administradora Prime S.A. (Administradora Prime o APSA) como administrador de FIBRA PRIME. En abril del 2024, se dispuso del cambio de fiduciario del FIBRA en el RPMV. Asimismo, la Asamblea General acordó la actualización tanto del Acto Constitutivo como del Prospecto Marco respecto a cambios en las denominaciones del estructurador y agente colocador, así como la aprobación del programa de recompra de certificados. Se realizó la reinscripción del programa.
- **Capacidad del Administrador y del Comité Técnico:** Administradora Prime (APSA) cuenta con personal que tiene experiencia en inversiones, gestión de activos inmobiliarios, aspectos comerciales, financieros 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.
- **Cartera de inversiones y contratos de arrendamiento:** A jun-24, la cartera de inversiones tiene un Área Bruta Alquilable (ABL) de 215,590 m2 con 29 propiedades, 213 arrendatarios (172 a dic-23) enfocando el 67% del ABL en inmuebles logísticos; se tiene un ratio de vacancia de 1.7% por activos estabilizados (0.8% a dic-23). Durante el periodo 2023, las operaciones de FIBRA PRIME estuvieron enfocados en la estabilización de Activos. Por su parte, al cierre del I semestre, el valor de los Activos ha mostrado un incremento debido en parte a la adquisición de 06 inmuebles, así como al aumento de los activos antiguos, con dichas adquisiciones se crearon nuevos Certificados de Depósitos a favor de los nuevos inversionistas. Se valora que, a partir del III trimestre se concrete la adquisición de 03 operaciones inmobiliarias adicionales. El total de Certificados de Participación (CP) fue de 16,715,385, mientras que el valor de los CP alcanzó US$ 6.95 (US$ 7.62 a dic-23) teniendo en cuenta el valor patrimonial de los certificados; el valor de mercado (BVL) asciende a US$ 6.12 (US$ 6.40 a dic-23) basado en los niveles de participación que tiene el instrumento en el mercado secundario, así como la liquidez para estas operaciones. Las distribuciones por certificados ascendieron a US$ 0.15 (US$ 0.18 a jun-23), se tiene un *Dividend Yield* (referencial) del 6.0% (6.4% a jun-23 y 6.2% a dic-23) como resultado de los Dividendos y CP en circulación.

- **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). A jun-24, se observa el cumplimiento de los covenants establecidos respecto a sus obligaciones financieras, logrando revertir las situaciones de no cumplimiento mostrados en periodos anteriores, en específico al límite del ratio de apalancamiento (mayor o igual a 0.35x); asimismo se verifica el cumplimiento de los covenants al cierre del III trimestre. Durante el I semestre se obtuvo un nuevo financiamiento con Scotiabank Perú S.A.A. (Scotiabank), especificando el destino de los fondos, el cual incrementó el número total de inmuebles puestos en garantías (11 inmuebles). Considerando las obligaciones que mantiene FIBRA PRIME, se establece un ratio de Activos en garantía sobre Activos Totales máximo establecido y aprobado por el Comité Técnico (50.0%); a la fecha de corte, dicho ratio fue de 40.8% en base al valor del gravamen, mostrando una reducción respecto al periodo anterior (53.2%) y mostrando una tendencia a reducirse acorde a lo obtenido al 3T-24 (38.6%). Se mantiene una gestión activa de las cobranzas, así como de los gastos ordinarios (realizados anualmente).
- **Resultados obtenidos por Administradora Prime:** A jun-24, el nivel de Activos de APSA ascendieron a PEN 13.81MM, constituido principalmente por las inversiones financieras (PEN 9.56MM); el nivel de Pasivos ascendió a PEN 9.96MM cuyo componente se centra en las Obligaciones Financieras a Largo Plazo (PEN 8.63MM), mientras que el Patrimonio se situó en PEN 3.85MM. La principal fuente de fondeo la constituye las Obligaciones Financieras a Largo Plazo con 62.5%. El nivel de ingresos fue de PEN 6.36MM (PEN 1.31MM a jun-23), producto de mayores comisiones por la adquisición de inmuebles; considerando mayores gastos operativos, de administración, cargas financieras, se obtuvo un resultado neto por PEN 1.65MM, revirtiendo los resultados negativos mostrados en el periodo anterior (-PEN 0.48MM a jun-23) con un margen del 25.9% respecto al nivel de ingresos.
- **Resultados obtenidos por FIBRA PRIME:** A jun-24, FIBRA PRIME manejó Activos por PEN 609.65MM, constituidos en su mayoría por Inversiones Inmobiliarias (PEN 589.95MM), se concretó la adjudicación de nuevos 06 inmuebles; el nivel de Pasivos ascendió a PEN 164.88MM, mientras que el Patrimonio se situó en PEN 444.77MM. Los Certificados de Participación ascienden a PEN 584.67MM, las Obligaciones Financieras a Largo Plazo en PEN 159.63MM (por titulización). El nivel de apalancamiento contable (Pasivo/Patrimonio) logra reducirse, ubicándose en 0.37x (0.66x a dic-23) y el ratio obligaciones financieras/activos muestra un comportamiento similar al situarse en 26.2% (38.3% a dic-23). Los ingresos ascendieron a PEN 19.60MM (PEN 14.57MM a jun-23) bajo el concepto de alquiler de inmuebles, de las cuales Farmacias Peruanas, El Virrey y Alese concentran el 44.1% del total de ingresos. Considerando las variaciones los gastos administrativos, gastos financieros y pérdida por diferencia cambiaria (a saldos contables, no impacta en operaciones del FIBRA), el resultado neto se situó en PEN 4.26MM (PEN 12.93MM a jun-23). Se reconocen dividendos por US$ 2.15MM (US$ 1.50MM a jun-23, US$ 3.31MM a dic-23). Por su parte, el margen NOI fue del 88% (89% a dic-23), producto tanto del incremento de los ingresos por inmuebles como del resultado operativo neto. Se proyecta cerrar el periodo 2024 con ingresos por US$ 12.39MM con un margen NOI del 87.8%, el valor de inmuebles incluido CAPEX ascendería a US$ 190.97MM.

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 indicadores relacionados al Patrimonio Fideicometido.
- Amortización de la deuda financiera y reducción de activos puestos en garantía.
- Capacidad del FIBRA para reducir los riesgos de refinanciación.

Factores que pueden modificar negativamente la clasificación son:

- Correlación entre el sector inmobiliario y evolución económica.
- Incumplimiento consecutivo de los límites establecidos.
- 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, así como, el impacto de la actual crisis internacional podría afectar las proyecciones y cualquier otra información relevante proporcionada por el originador. 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 originador. 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 realiza con Estados Financieros de situación no auditados a jun-24.

Hechos de Importancia

Se indican los hechos de importancia revelados al mercado:

- 30.01.24: Se informa de los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Titulares de certificados de participación de FIBRA PRIME relacionados a las aprobaciones del aporte de los inmuebles Centro de Lima y Edificio Grimaldo.
- 07.02.24: Se Realiza el pago a cuenta de Distribuciones correspondientes al cierre del mes de diciembre del ejercicio 2023 y de los saldos no distribuidos de los trimestres anteriores por un monto ascendente a US$ 537,433.
- 19.02.24: Se informa de los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Titulares de certificados de participación de FIBRA PRIME relacionados a la aprobación de validez y efectos de la renuncia de BBVA Sociedad Titulizadora S.A., designación de Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. como nuevo fiduciario, mencionando fecha de inicio de sus actividades como tal a partir del 26 de junio del 2023.
- 28.02.24: Se realiza un pago a cuenta extraordinario de las Distribuciones correspondientes al ejercicio 2024 por un monto ascendente a USD 398,158.
- 18.03.24: Se comunica que el comité Técnico aprueba lo siguiente: a) Reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja generado durante el ejercicio 2023 hasta por un monto de USD 225,700, b) reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja que pueda generarse durante los ejercicios 2024 y 2025 hasta por un monto de USD 4,000,000, c) Solicitar al Fiduciario que convoque a la Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime.
- 18.03.24: Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. realizó la convocatoria a Asamblea General no presencial de Titulares de Certificados de Participación, habiéndose celebrado el 26.03.24, misma que fue declarada desierta.

- 01.04.24: se informa que la Asamblea General Ordinaria No Presencial de titulares de Certificados de Participación de FIBRA PRIME acordó lo siguiente: a) Aprobar de los Estados Financieros Auditados y Notas Auditadas correspondientes al ejercicio 2023, b) Aprobar el Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2023, c) Autorizar al Comité Técnico para la determinación del monto exacto de los excedentes de caja a ser distribuidos en base a los Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2023 y a los Estados Financieros no auditados anuales de FIBRA Prime correspondientes a los ejercicios 2024 y 2025, según corresponda, entre otros.
- 12.04.24: La Intendencia General de Supervisión Prudencial de la Superintendencia de Mercado de Valores resuelve disponer el cambio de fiduciario del Patrimonio, de BBVA Sociedad Titulizadora S.A. a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., en el Registro Público del Mercado de Valores.
- 22.04.24: Se suscribe la escritura pública del contrato de aporte de los inmuebles del Centro de Lima y, por lo cual, FIBRA Prime adquiere el dominio fiduciario sobre los mismos. Se aprueba la creación y emisión de un total de 5,857,536 certificados de participación, valorizados en USD 7.16 cada uno, los cuales serán asignados a In Diamante S.A.C. Por tanto, se incrementa el capital de FIBRA PRIME en USD 138.28MM.
- 26.04.24: Se suscribe la escritura pública del contrato de aporte del Edificio Grimaldo, el FIBRA Prime adquirió el dominio fiduciario sobre los mismos. Aprobar la creación y emisión de un total de 2,391,061 certificados de participación, valorizados en US$ 7.16 cada uno, los cuales serán asignados a In Diamante S.A.C. en su calidad de aportante del dominio fiduciario del Edificio Grimaldo. Por tanto, se incrementa el capital de FIBRA PRIME en USD 162.53MM.
- 03.05.24: Se realiza el pago a cuenta de Distribuciones por USD 0.60MM.
- 07.05.24: Se celebra financiamiento con Scotiabank Perú S.A.A. (Scotiabank) por un importe de USD 6.40.MM, indicando el plazo, destino de los fondos, así como la constitución de hipotecas y demás documentos correspondientes.
- 12.06.24: Se aprueba la reinscripción del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME en el Registro Público del Mercado de Valores (RPMV)
- 24.06.24: Se aprueba la modificación de cláusulas (6.11, 6.14 y 38.3) e incorporación de numeral 8.3 del Acto Constituido.

Riesgo Macroeconómico

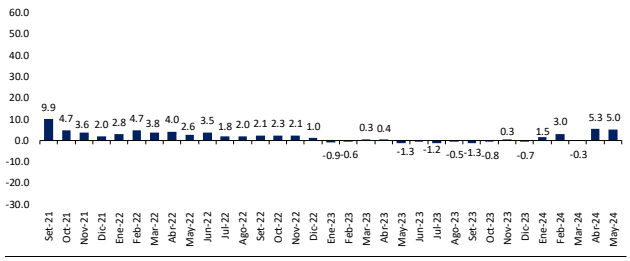
Escenario Internacional

El Fondo Monetario Internacional (FMI) comunicó que el crecimiento económico global para el 2024 será de 3.2%, coincidiendo con el registrado en 2023 y con lo proyectado para el 2025. Estas perspectivas se deben al crecimiento resiliente de las principales economías, retroceso más rápido de lo esperado de la inflación y la flexibilización de política fiscal de las economías avanzadas. Según el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), se espera un crecimiento mundial de 3.0% en el 2024 y de 3.1% en el 2025. Para América Latina y el Caribe, el FMI proyecta un crecimiento de la actividad económica de 2.0% en 2024, 2.5% en 2025. A diferencia del BCRP que estima un aumento de 1.7% para el 2024 y de 2.5% para el 2025.

Actividad Económica

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), a mayo del 2024, la economía peruana registró un incremento de la producción nacional de 0.21% (vs. -0.56% a jun-23), debido a la Primera Temporada de Pesca y a la reversión de las anomalías climáticas derivadas del Fenómeno El Niño costero, las consecuencias políticas, sociales y económicas de las protestas contra el Gobierno, que afectó las expectativas de los inversionistas y la confianza del consumidor. Los sectores que tuvieron mayor influencia positiva en el crecimiento económico en mayo del 2024 fueron Pesca (+56.77%), Transporte, Almacenamiento, Correo y Mensajería (+5.55%) y Alojamiento y Restaurantes (+4.66%). Con influencia negativa sobre el crecimiento económico se encuentran los sectores de Minería e Hidrocarburos (-7.47%), Construcción (-2.40%) y Agropecuario (-1.62%) con respecto a junio del 2023. El BCRP estima que el crecimiento económico peruano del 2024 alcance el 3.1%, con un aumento esperado de 3.7 pp. con respecto a lo registrado en 2023; mientras que, para el 2025 se espera un crecimiento del 3.0%, en base a que el consumo privado acelere su crecimiento y que la inversión privada se recupere.

Producto Bruto Interno (Var. % interanual)

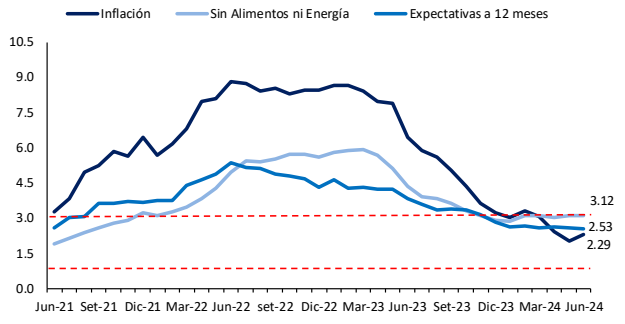


Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

Inflación

A junio del 2024, la inflación interanual se ubicó en 2.29% y se ubicó dentro del rango meta establecido por el BCRP (entre 1% y 3%) por tercer mes consecutivo. Sin embargo, la inflación sin alimentos y energía fue de 3.12%, mientras que las expectativas a 12 meses fueron de 2.53%. El BCRP informó que los rubros que más contribuyeron a la desaceleración de la inflación en el primer semestre del 2024 fueron pollo, pescado, comidas fuera del hogar, y otras frutas secas, mientras que la inflación sin alimentos y energía se ve afectada al alza por el transporte local, aéreo internacional y entre otros, mitigado por la desaceleración del transporte aéreo nacional y educación.

Inflación anual acumulada entre 2021 y jun-24 (en %)



Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

Mercados Financieros

El BCRP establece la tasa de interés de referencia a 5.75% a junio del 2024 (vs. 7.75% jun-23). Esta dinámica bajista se debe a la desaceleración de la tasa de inflación, ubicándose dentro del rango meta de inflación del BCRP, la reducción de choques de oferta y atenuación del efecto de los precios internacionales. De la misma forma que la disminución de tasa mencionado, la tasa de interés de los Certificados de Depósito del BCRP de 1 a 3 meses ha seguido el comportamiento negativo y alcanzó el 5.60% a junio del 2024 (vs. 7.00% a jun-23). Con respecto al rendimiento del bono del Gobierno peruano en PEN a 10 años, se mantuvo constante respecto al mismo mes del año previo, registrando 7.10% a junio del 2024 (vs. 7.10% jun-23), con oscilación hasta 7.60% en los 12 meses previos. Cabe mencionar que este rendimiento tuvo una dinámica decreciente durante el año 2023.

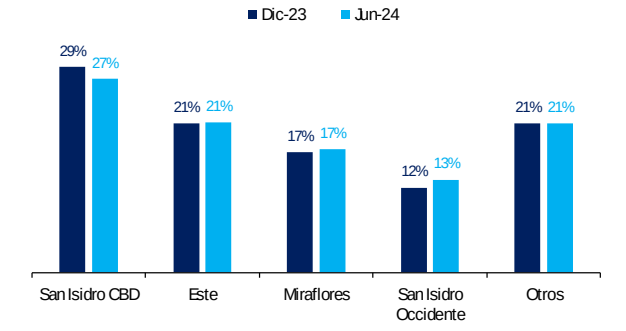
Riesgo Político

Entre el 2018 y el mediados del 2024, el Perú ha tenido 6 presidentes en un contexto de constante desorden político. A junio del 2024, 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 90.0% y del Congreso fue 94.0% en julio del 2024, según encuesta IEP.

Riesgo de la Industria

El mercado de oficinas de Lima es uno de los más grandes de Latinoamérica. Dicho mercado culminó al I semestre 2024 con un desempeño positivo mostrando signos de recuperación. Está compuesto por 10 submercados que suman más de 2,609,793 m2 de espacios de oficinas. Entre los submercados más representativos se encuentra San isidro CBD (sedes centrales de Bancos e instituciones financieras), Este (Edificios multi propietario y empresas de servicios generales), Miraflores y San Isidro Occidente (Corporaciones nacionales e internacionales) y otros (aquellas colindantes al CBD, edificios corporativos y demás ubicados en zonas no consolidadas).

Distribución del inventario por submercado (%)



Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

La ratio de vacancia para el mercado de Oficinas se ubicó en 20.5% representado en más de 535,00 m2 de espacios disponibles, mostrando una reducción del ratio en comparación al cierre del segundo semestre del 2023 (21.8%) teniendo en consideración los niveles de producción y demanda. Se mantiene la tendencia decreciente de dicha tasa considerando los efectos negativos que se tuvieron a raíz de la pandemia COVID-19.

En términos de distribución de la vacancia, los submercados San Isidro CBD, Este y Miraflores, concentraron el grueso de espacios disponibles; 68% de la vacancia general, de los cuales. La reubicación hacia oficinas de mejor calidad mantuvo notoriedad en la demanda, producto de las estrategias de propietarios sofisticados como la implementación de oficinas que se encontraban en casco y/o habilitación de nuevas áreas comunes. Este tipo de reubicación corresponden principalmente a oficinas prime y ubicadas en los submercados San Isidro (CBC y Occidente), Este y Miraflores.

Indicadores

Indicador	Dic-23	Jun-24
Vacancia (%)	21.8%	20.5%
Absorción Neta (M2)	160,728	47,600

Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

La demanda de oficinas Prime estuvo concentrada en los submercados San Isidro Occidente, Miraflores y Magdalena; principalmente por empresas del sector energía, servicios, financiero y coworking. Mientras que, los submercados Lince y La Victoria tuvieron la menor demanda Sub Prime. A nivel conjunto, los submercados San Isidro CBD y Miraflores concentraron el 58% de la absorción neta del segundo semestre.

Durante el primer semestre del 2024, producto del dinamismo de la demanda y la disminución de la producción, el promedio de renta muestra señales de recuperación, en específico de oficinas prime. Asimismo, La brecha de rentas en oficinas Prime frente a los Sub Prime se redujo 2%, en respuesta a la recuperación de las rentas en oficinas de menor calidad y atomizadas; principalmente en los submercados San Isidro Occidente, Miraflores y Este.

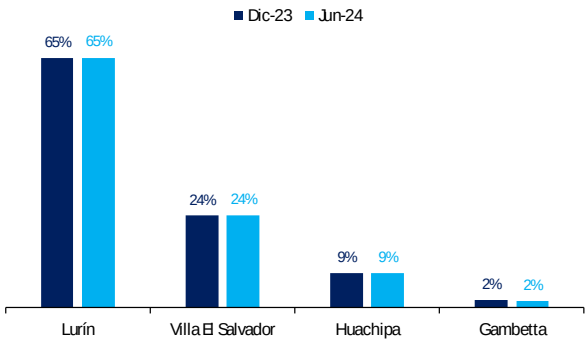
Precio Promedio por tipo de Oficina (US$ / m2)

Renta	Dic-23	Jun-24
Prime	15.55	15.80
Subprime	12.74	12.90

Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

El mercado de almacenes (logístico) de Lima se compone principalmente por 04 submercados; Lurín, Villa El Salvador, Huachipa y Gambetta, con un inventario total, al cierre del primer semestre del 2024, de 1,676,602 m2. A pesar del incremento en el inventario, los niveles de participación se mantienen en niveles similares. Los niveles de producción se concentran en Lurín y Villa El Salvador mientras que la construcción en nuevos submercados ascendió a 61,600m2.

Distribución del inventario por submercado (%)



Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

La demanda se concentró en espacios clase A, en línea con la tendencia flight-to-quality que impulsó la ocupación del sector logístico, retail, industria y consumo masivo, principalmente en los submercados Lurín y Villa El Salvador (Zona Sur); que concentraron el 84% de la demanda. En el año 2024 se inició la práctica de desarrollo de almacenamiento sostenible con un proyecto orientado

a la implementación de paneles solares en almacenes clase A; en el submercado Villa El Salvador.

La vacancia se concentró en el submercado Lurín (15.9%); principalmente en almacenes clase B, las cuales aún no se recuperan de la desocupación del I semestre del 2023; producto de la centralización de operaciones de grandes empresas del sector retail y consumo masivo. El ratio de vacancia a nivel general se situó en 11.1%, equivalente a más de 186,000 m2. La Absorción neta fue de 44,025 m2 cuyo principal componente proviene de la Zona Sur (Lurín y Villa EL Salvador) teniendo en cuenta la incorporación de nuevos espacios de almacenes.

Indicadores

Indicador	Dic-23	Jun-24
Vacancia (%)	10.1%	11.1%
Absorción Neta (M2)	52,567	40,025

Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

El precio promedio de renta se situó en 5.2 US$/m2, nivel similar a lo obtenido al cierre del 2023, sustentado principalmente por el ajuste de las rentas en almacenes clase B. Considerando que la zona sur al concentrar gran parte de la oferta de almacenes, cualquier variación en los precios de renta en esta zona puede influir de manera significativa en la estimación de los precios promedio de renta total.

Precio de renta promedio (US$ / M2)

Precio Promedio	Dic-23	Jun-24
Clase A	7.2	6.8
Clase B	5.1	4.7
Total	5.2	5.2

Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

Para el mercado de oficina, considerando los periodos de recuperación por parte de la inversión privada y el inicio de operaciones de grandes proyectos como el Puerto de Chancay y el Nuevo Aeropuerto Jorge Chávez; se espera un impulso de la demanda de oficinas en el mediano plazo, que permitirá que la vacancia continúe con tendencia a la baja, lo que propiciaría la reactivación de proyectos que fueron pospuestos desde la pandemia. Se prevé, un entorno más favorable para los inquilinos en particular en el segmento Sub Prime, mientras que la demanda corporativa seguirá concentrada en el segmento Prime.

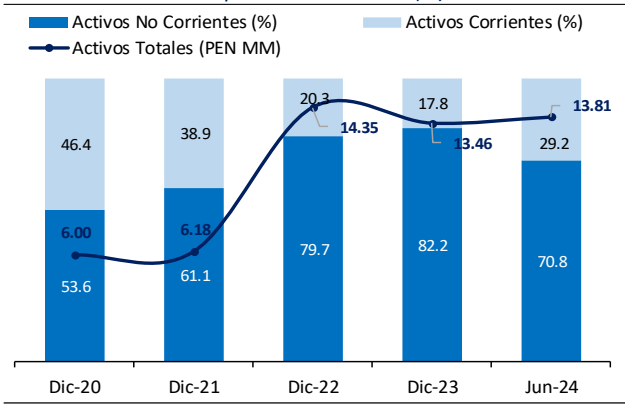
Respecto al mercado logístico (almacenes), se espera culminar el periodo 2024 con un crecimiento superior al 3.6%. Esta recuperación impulsaría el desempeño del mercado para lo que resta del año, dinamizado por la demanda de espacios de mejor calidad que permitirá que algunos propietarios desarrollen nueva producción en otras zonas de Lima. La construcción de espacios de mejor calidad sin compromiso de pre - arrendamiento y la demanda de pequeñas/medianas empresas con periodos de alquiler a mediano plazo; perfilan como tendencia que marcará el desempeño del mercado en los en los próximos periodos.

El mercado de almacenes se encuentra aún en desarrollo a comparación de otros países en la región, a medida que las construcciones avanzan, los submercados que actualmente están identificados se consolidan y generan mayor interés.

Análisis Financiero de Administradora Prime S.A.

El nivel de Activos de Administradora Prime S.A. (APSA) presenta una dinámica creciente durante los últimos periodos. Al cierre de junio del 2024, los Activos se sitúan en PEN 13.81MM (PEN 13.46MM a dic-23), en su está conformado por Activos No Corrientes con una representación del 70.8% del total de Activos, de las cuales las Inversiones en subsidiarias (aporte del principal accionista) así como las inversiones financieras (certificados de participación) tienen gran participación. Por su parte, los Activos Corrientes representan el 29.2% restante de Activos, este último conformado en su mayoría por Efectivo y sus equivalentes (Cuentas corrientes de libre disponibilidad), impactando en sus niveles de liquidez.

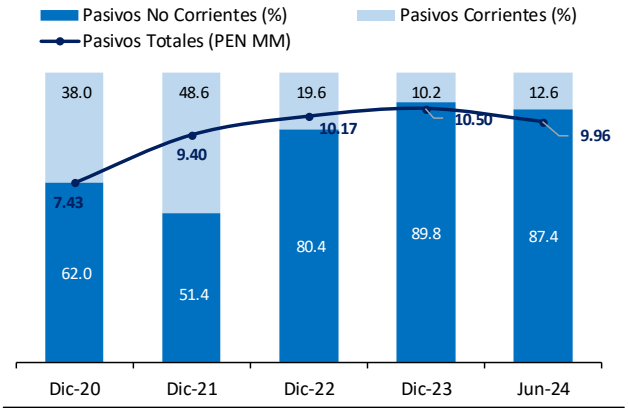
Composición de Activos (%)



Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM
Información de jun-24 elaborada con EEFF No Auditados.

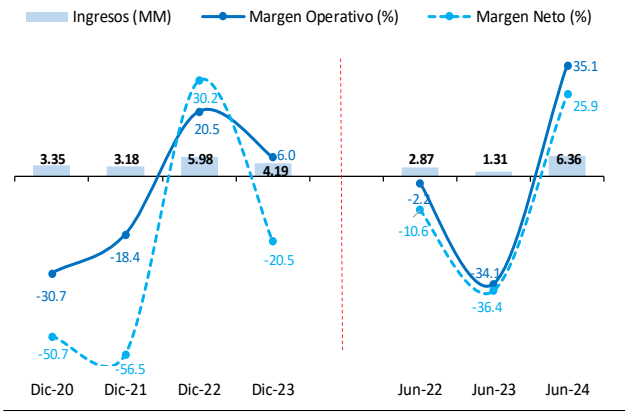
El nivel de Pasivos muestra una tendencia similar a la de los Activos. Al cierre de junio del 2024, el nivel de Pasivos se situó en PEN 9.96MM (PEN 10.50MM a dic-23), conformadas principalmente por los Pasivos No Corrientes (Obligaciones financieras, menores saldos), representando el 83.1% del total de Pasivos mientras que los Pasivos Corrientes representan el 16.9% restantes, conformados principalmente por las Cuentas por Pagar en su conjunto (Comerciales y Diversas) relacionadas a FIBRA PRIME bajo diferentes conceptos, también se registra una reducción de las Obligaciones Financieras a corto Plazo.

Composición de Pasivos (%)



Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM
Información de jun-24 elaborada con EEFF No Auditados.

Márgenes (%)



Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM
Información de jun-22, jun-23, jun-24 elaborada con EEFF No Auditados.

A jun-24, el Patrimonio de ASPA asciende a PEN 3.85MM (PEN 2.97MM a dic-23), manteniendo el capital de PEN 6.98MM y se consideran la reducción en los resultados acumulados por PEN 2.37MM (PEN 4.01MM a dic-23) además del resultado neto positivo obtenido al I semestre. Por su parte, resta al monto del Patrimonio los dividendos por PEN 0.77MM.

Administradora Prime genera sus ingresos producto de comisiones o fees por administración y gestión, así como por comisión por operación concretada considerando tanto el Net Asset Value (NAV) del Patrimonio Fideicometido como el precio del inmueble respectivamente. Los ingresos presentaron una dinámica positiva durante los últimos periodos, siendo así que, al cierre de junio del 2024, estos se situaron en PEN 6.31MM, mostrando un incremento en comparación al periodo anterior interanual (PEN 1.31MM a jun-23), teniendo en consideración la adquisición de 06 nuevos inmuebles para FIBRA PRIME cuyo valor total de activos de inversión asciende a US$ 166.58MM (Tramo 01). El Resultado Operativo asciende a PEN 2.23MM (PEN -0.45MM a jun-23) representando un margen del 35%, considerando los incrementos en Gastos Operativos y de administración propios de las operaciones. El resultado Neto se situó en PEN 1.65MM logrando revertir los resultados negativos obtenidos en el periodo anterior (PEN -0.48MM a jun-23), arrojando un margen neto positivo de 25.9% a pesar de mayores cargas financieras, resultado negativo en la diferencia cambiaria y penalidades.

Considerando el resultado neto positivos y los niveles de Activos y Patrimonio de ASPA, el indicador de rentabilidad ROA se situó en 11.9% mientras que el indicador de Rentabilidad ROE se situó en 42.7%, explicado por el incremento tanto en el nivel de Activos (mayor efectivo, ligera reducción de las Cuentas por Cobrar) como en el Patrimonio (reducción de resultados acumulados en negativo) durante los últimos 12 meses.

Análisis Financiero de FIBRA PRIME

Nivel de Activos

Los niveles de Activos han mostrado un incremento durante los últimos periodos, debido a la adquisición de más inmuebles y sus respectivas gestiones. A junio del 2024, el Activo total de FIBRA PRIME ascendió a PEN 609.85MM (PEN 376.35MM a dic-23), concentrando el 96.8% en el largo plazo constituido por las inversiones financieras que se situaron en PEN 589.95MM, mostrando un gran incremento respecto al periodo anterior (PEN 366.61MM a dic-23), como resultado de adquisiciones de nuevos inmuebles (activos), así como el valor de inmuebles antiguos. 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. Al final de cada periodo, dichos valores son ajustados al valor razonable.

Las cuentas de Efectivo y Equivalente de Efectivo suman PEN 13.62MM (PEN 5.86MM a dic-23), explicado por el incremento de las cuentas corrientes en dólares, 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. Estas cuentas corrientes (depósitos) no devengan intereses y son de libre

disponibilidad. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Por su parte, las Cuentas por Cobrar Comerciales (neto) ascendieron a PEN 2.92MM (PEN 2.98MM a dic-23), originados por el arrendamiento de los inmuebles (alquileres devengados). Asimismo, los Gastos Pagados por anticipado ascienden a PEN 0.77MM conformados por comisiones pagadas (club deal, BBVA y Scotiabank) así como servicios pagados (seguros).

Composición Inversiones Financieras (PEN MM)

Inversiones Financieras	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Jun-24
Farmacias Peruanas	76.64	83.12	80.77	78.92	78.94
Edificio El Virrey	64.13	63.92	65.85	72.81	72.81
Inmueble Logístico Alese	0.00	0.00	43.94	43.68	43.68
Almacenes Santa Clara	27.04	30.34	29.25	29.45	29.53
Centro Logístico Prime	26.10	25.54	22.66	21.49	21.76
Hotel BTH	49.82	50.05	25.36	17.08	17.08
Oficinas Regal	0.02	18.08	18.26	18.63	18.68
Edificio Conquistadores	19.43	20.51	18.01	16.86	17.40
Edificio Schereiber	17.40	17.79	17.10	16.78	16.78
Edificio Garcilazo	0.00	0.00	12.57	12.26	12.26
Oficinas Jirón de la Unión	0.00	0.00	12.27	13.19	13.25
Tiendas Mass	10.43	11.81	10.54	10.11	10.11
Cocinas Ocultas Cloud Kitchen	0.00	7.40	7.35	7.30	7.30
Maxiahorro Huacho	0.00	0.00	7.24	7.25	7.25
Edificio Italia	0.00	0.00	0.00	0.00	31.85
Edificio Sudamericana	0.00	0.00	0.00	0.00	46.53
Edificio Grimaldo	0.00	0.00	0.00	0.00	65.49
Edificio Encarnación	0.00	0.00	0.00	0.00	44.74
Edificio San Demetrio	0.00	0.00	0.00	0.00	17.86
Edificio BVL	0.00	0.00	0.00	0.00	16.58
Otros	0.01	0.01	0.01	0.22	0.04
Total inversiones Inmobiliarias	**291.02**	**328.57**	**371.17**	**366.04**	**589.95**

Fuente: FIBRA PRIME/ Elaboración: JCR LATAM

En lo que va del periodo 2024, se presentaron los siguientes acontecimientos que afectaron a los inmuebles:

- Edificios Históricos Centro de Lima. - Adquiridos durante el II trimestre del 2024, están compuestos por 05 inmuebles (Italia, Sudamericana, BVL, Encarnación, San Demetrio), destinadas a oficinas, actualmente cuenta con un nivel de ocupación del 89%.
- Edificio Grimaldo. – Adquirido durante el II trimestre del 2024 destinado a oficinas, se tiene un nivel de ocupación del 100%.

Nivel de Pasivos y fuentes de fondeo

El nivel de los Pasivos, al igual que los Activos, ha mostrado un comportamiento creciente durante los últimos periodos. A junio del 2024, el total de Pasivos ascendió a PEN 164.88MM (PEN 149.17MM a dic-23). El Pasivo está constituido principalmente por las Obligaciones por Titulización a Largo Plazo por un valor de 159.63MM (préstamos en dólares con vencimiento al 2025 y 2027); seguido por las cuentas por Pagar (Comerciales e Impuestos) y otras Cuentas por Pagar (comisiones por administración y gestión, así como garantías recibidas por inquilinos).

De la misma manera, el Patrimonio muestra niveles de crecimiento. A junio del 2024, se situó en PEN 444.77MM (PEN 227.18MM a dic-23), conformado principalmente por los Certificados de Participación, mediante el aporte de nuevos inmuebles (centro histórico y Grimaldo) el valor de los certificados de participación aumentó en PEN 210.84MM y PEN 87.07MM respectivamente, totalizando PEN 584.67MM, considerando las primas de emisión y pérdidas por colocación de CP. En lo que va del periodo 2024, se han repartido Dividendos para el IVT-23 (US$ 0.54MM), IT-24 (US$ 0.60MM) y 2T-24 (US$ 1.15MM) equivalente al 90% de la utilidad neta distribuible de FIBRA Prime, así como distribuciones extraordinarias dadas en IT por US$ 0.40MM.

Considerando las fuentes de fondeo, estas están constituidas principalmente por los Certificados de Participación y Obligaciones financieras, siendo así que, a jun-24, los Certificados de Participación representaron el 79.6% de la fuente de fondeo (considerando tanto las primas de emisión como pérdida por colocación), mientras que las Obligaciones Financieras representaron el 26.2%. Respecto a las Obligaciones financieras, se encuentran constituidas por el préstamo Club Deal, donde participan en conjunto el Banco BBVA Perú y Scotiabank Perú S.A.A., contando con garantía hipotecaria (09 inmuebles), así como otro préstamo con Scotiabank Perú S.A.A. con garantía hipotecaria (02 inmuebles).

Es importante mencionar que, el nivel de apalancamiento (Pasivo respecto al Patrimonio) se situó en 0.36X, mostrando una mejoría respecto a periodos anteriores (0.64x a dic-22, 0.66x a dic-23). Por su parte, el indicador que mide el nivel de deuda respecto a los Activos también muestra una tendencia decreciente al situarse en 0.26x (0.38x a dic-22, 0.38x a dic-23)

Nivel de ingresos y Resultado Neto

Los ingresos de FIBRA PRIME se registran bajo el concepto de alquileres de inmuebles, mostrando un crecimiento sostenido. A jun-24, los ingresos se situaron en PEN 19.60MM, siendo superior en un 34.5% respecto al periodo anterior (PEN 14.57MM a jun-23), teniendo como principales fuentes de ingreso los alquileres de los inmuebles Farmacias Peruanas, El Virrey, Alese con una concentración del 44.1%; se tienen otros ingresos operativos (reembolsos) por PEN 0.77MM. Es importante mencionar que los 06 inmuebles adquiridos empezaron a generar rentas desde abril; la adquisición de nuevos inmuebles conlleva a un aumento de los gastos administrativos relacionado a los alquileres, al situarse en por PEN 7.40MM (PEN 5.34MM a jun-23). A pesar del incremento de los gastos financieros y a la perdida obtenida por diferencia cambiaria (saldos contables, se realiza la conversión acorde a legislación), el resultado neto fue de PEN 4.26MM (PEN 12.93MM a jun-23), a fecha de corte no se considera la depreciación ni amortización de los activos fijos, siendo estos consignados en los EEFF auditados.

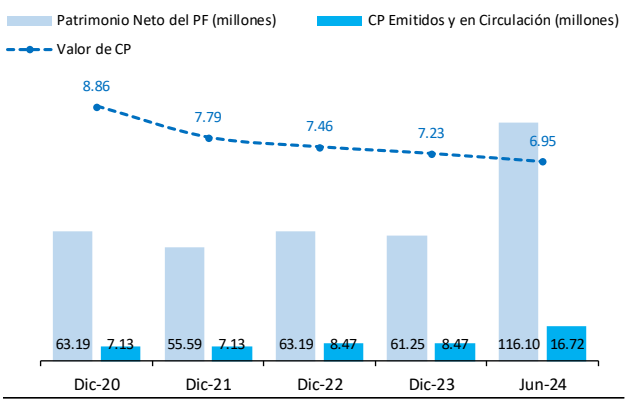
El margen NOI obtenido a jun-24 fue del 87.8% (89% a dic-23), cuyo mayor margen proviene del inmueble Alese con un margen NOI promedio del 99.8% mientras que el

menor margen proviene del inmueble Schreiber con un margen NOI promedio del 16.8% como producto de elevados gastos en property management. Se menciona que el Edificio San Demetrio obtuvo un NOI por -PEN 39.82K (jun-24), considerando los gastos de gestión, los cuales se revierten arrojando resultados positivos al cierre del III trimestre (PEN 0.33MM).

Valor de certificados de Participación

Durante los últimos periodos, se observa una reducción continua de los valores de cuota de participación de FIBRA PRIME, teniendo un valor de US$ 6.98 a jun-24 (US$ 7.23 a dic-23). El Patrimonio Neto incluye el ajuste contable correspondiente a la distribución correspondiente al ejercicio 2021 pero no incluye el ajuste contable correspondiente a la diferencia entre la "Utilidad Neta Distribuible" y la "Utilidad Neta Contable" del ejercicio 2023. Respecto a los Certificados, en lo que va del periodo 2024, se registraron la emisión y colocación de 8,248,297, considerando la adquisición de 06 nuevos inmuebles, dando un total de 16,715,385 certificados creados.

Valor de Cuota de Participación (US$)



Fuente: FIBRA PRIME / Elaboración: JCR LATAM

Se toma en consideración la información disponible en la Bolsa de Valores de Lima (BVL), la cual a jun-24 arroja un valor de mercado de dichos certificados de US$ 6.12 (US$ 6.40 a dic-23 y US$ 7.50 a dic-21) teniendo en cuenta el nivel de participación en el mercado de secundario, así como la liquidez para estas operaciones (ventas puntuales acorde a las necesidades de los inversionistas).

Asimismo, la Distribución por Certificados ascendió a US$ 0.15, mostrando un resultado inferior a lo obtenido en jun-23 (US$ 0.18), mientras que a dic-21 dicho resultado fue de US$ 0.29, considerando tanto los importes distribuidos como la emisión de Certificados de Depósitos en circulación. Se tiene un dividend yield (referencial) del 5.97% (6.42% a jun-23 y 6.16% a dic-23), resultado de las distribuciones por certificados, así como su precio (CP) al cierre. Los nuevos inmuebles solo generaron renta en 02 de los 03 meses del segundo trimestre.

Descripción de la Estructura de Titulización

Administradora Prime (APSA) 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 Primer 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:

Estructura del fideicomiso



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 = (Patrimonio Neto de

FIBRA PRIME) / 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 jun-24, FIBRA PRIME cuenta con 16,715,385 CP – FIBRA PRIME colocados con 629 titulares (582 a dic-23).
- 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 APSA 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 por administración: i) fija de US$30.000 más IGV[1] 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. Dicha retribución es calculada y liquidada por adelantado. Asimismo, recibe comisiones por ejecución, adenda y estados financieros para las distribuciones.

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. Durante el periodo 2024 se han creado certificados por aporte de inmuebles, específicamente en abril, para los edificios históricos de Centro de Lima (5,857,536) y Grimaldo (2,391,061), los cuales serán asignados a In Diamante S.A.C.

Estructura del fideicomiso - Certificados de Participación

Detalle de Colocaciones	Fecha de creación / emisión de certificados	N° Certificados colocados en Oferta Pública	N° de Certificados asignados a pago de comisiones y dietas	N° de certificados emitidos y colocados	N° de certificados en cartera	N° de certificados creados
Primera Colocación	Dic-18	2,251,200		2,251,200		2,251,200
Segunda Colocación	Jun-19	2,645,200	25,677	2,670,877		2,670,877
Tercera Colocación	Abr-20	98,983		98,983		98,983
Cuarta Colocación	Dic-20	2,070,851	41,231	2,112,082	30,107	2,142,189
Primer Aporte de inmuebles	Ene-22			365,278		365,278
Segundo Aporte de inmuebles	Feb-22		29,555	755,769	552	756,321
Tercer Aporte de inmuebles	Nov-22		552	182,492		182,492
Cuarto aporte de Imuebles	Abr-24			8,248,597		8,248,597
Asignación de certificados en cartera a APSA		**7,066,234**	**97,015**	**16,685,278**		**16,715,385**

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

Son activos inmobiliarios del PF:

- Bienes Inmuebles
- Contratos de Arrendamiento

Los activos inmobiliarios no podrán ser aquellos no susceptibles de ser titulizados.

Constituyen bienes fideicometidos en el PF además de los activos inmobiliarios:

- Aporte inicial de US$ 1.00 del Originador para constituir el Fideicomiso.
- Cuentas del Fideicomiso y saldos acreditados en las mismas.
- 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 con el siguiente orden de prelación: i) pago de gastos de emisión de acuerdo con la liquidación aprobada de modo previo por el Comité Técnico; ii) en caso haya sido previsto en los Avisos de Oferta, transferir al Agente Colocador los fondos provenientes de la sobreasignación de CP, iii) transferir a la Cuenta Recaudadora la Caja Requerida para Gastos Operativos y, iv) destinar el remanente a la Cuenta de Inversiones (CI).

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

- 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 (CR): 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, iii) rendimientos de Inversiones Temporales y, iv) los fondos transferidos por concepto de la Caja Requerida para Gastos Operativos.
- Los fondos depositados en CR sirven para: i) pago de tributos, ii) demás gastos ordinarios y costos relacionadas a las inversiones, 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 con lo previsto en los Contratos de Arrendamiento. Los fondos depositados en esta cuenta pueden dirigirse a inversiones temporales permitidas.
- 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. 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, utilizados conforme a los que indique el Comité Técnico.
- Cuenta Inversiones (CI): cuenta en la que se depositan recursos que se destinan al pago de las inversiones de bienes inmuebles, el remanente será destinado a la realización de inversiones temporales.
- 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 conforme a lo definido en el Acto Constitutivo; ii) efectuar inversiones con sujeción a la política de inversiones en Bienes Inmuebles y/o inversiones temporales, regulada en los numerales 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 son establecidas en el Prospecto Marco y aviso de oferta.

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, entre otros. Se prioriza una mayor concentración en Activos Estabilizados.
- Originar activos inmobiliarios bajo el esquema de compraventa, arrendamiento buscando a través de corredores inmobiliarios identificados por APSA 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 con necesidades de futuro inquilino.
- Se prioriza los inmuebles ubicados en Lima y Callao.
- Se prioriza la adquisición de activos contra cíclicos o defensivos a fin de coberturar o mitigar el impacto adverso del contexto externo.

Los activos se eligen siguiendo los parámetros establecidos, esto es cuando:

- Cuenten con derecho de propiedad a favor del Fideicomiso registrados en Registro de Propiedad Inmueble o en el Registro Predial.
- El Fideicomiso tenga la propiedad y/o dominio fiduciario individual de los inmuebles en forma total o parcial.
- 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.
- Cuente con valorizaciones llevadas a cabo por un perito evaluador, inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) que lleva la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs.

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 de 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

Características de los Arrendadores:

- Pertenecer a un mínimo de tres (3) sectores económicos, con bajo nivel de correlación.
- De preferencia empresas con ventas anuales superiores a PEN 20MM o que pertenezcan a un holding.
- 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.

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 liquides temporal del Fideicomiso y/o 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 Comité Técnico 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$ 20MM.

- 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$ 3.75MM 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$ 19.62MM 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$ 28.04MM.
- 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$ 1.7MM 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$ 39.30MM a tres (3) años con amortización al vencimiento, el destino de los recursos es para pre cancelar deudas previas, adquisición de locales y gastos de transacción. En set-22, se realizó la primera adenda considerando las condiciones para 05 desembolsos. A la fecha se ha desembolsado US$ 30.09 MM (50% BBVA y 50% Scotiabank) cuyos resguardos se detallan. En el periodo 2024, se realiza la segunda adenda considerando prepagos y plazos de ampliación de vigencia del préstamo.
- Abr-24: Se celebra el contrato de préstamo Bilateral para FIBRA PRIME con Scotiabank por US$ 6.40MM a tres (03) años de vigencia, el destino de los recursos es para la financiación parcial de adquisición de inmuebles, gastos CAPEX, gastos de transacción, entre otros. A la fecha se ha desembolsado US$ 2.8MM.

Resguardos para operaciones de financiamiento

Coberturas		Jun-24
LTV	x<= 0.7	0.64
Cobertura de Intereses	x>= 1.5	2.75
Ratio Endeudamiento	x<= 0.35	0.26

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

A jun-24, se reconoce el cumplimiento de los resguardos para las operaciones de financiamiento considerando las operaciones realizadas durante el I semestre del 2024 (adquisición de inmuebles y préstamo otorgados Scotiabank). Asimismo, se establece el límite de los valores de los Activos puestos en garantía respecto al valor de Activos totales, los cuales no deben pasar el 50.0%. A jun-24, el resultado fue del 40.8%, logrando revertir los resultados obtenidos en periodos anteriores (53.2% a dic-23) considerando los valores comerciales de dichos inmuebles hipotecados, los cuales fueron mayores a sus valores de gravamen en conjunto, por lo cual se da cumplimiento a dicho ratio.

Inversiones

Realizadas por colocaciones

- Primera colocación: realizada en dic-21 US$ 22.51MM destinando US$ 8.62MM a Top Rank Hotel (Hotel Radisson en Tacna); US$ 4.78 MM a Top Rank Publicidad (Cine Star) ambos en Tacna y; Construcciones Metálicas Unión US$ 6.50MM.
- 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$ 19.84MM y con saldo de préstamo de BBVA de US$ 19.17MM se destinaron fondos para adquirir Almacenes Santa Clara US$ 7.05MM en VES y Farmacias Peruanas en Chorrillos por US$ 20.50MM.

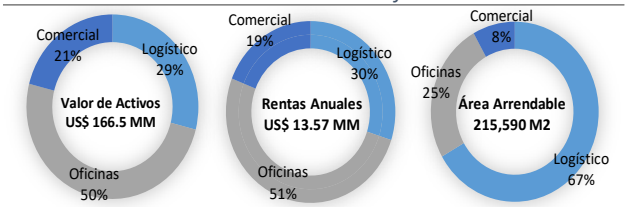
Realizadas con financiamiento

- 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$ 2.91MM, siete (7) tiendas Mass en Cercado de Lima, Surquillo, El Callao y SMP.
- BBVA: realizado en feb-20 por US$ 19.62MM 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$ 2.0MM adquisición de Cloudkitchen (Surquillo).
- Scotiabank: realizado en dic-21 por US$ 1.70MM para adquirir el Edificio Regal (Cercado de Lima).
- Scotiabank: realizado en abrl-24 por US$ 2.80MM para adquirir edificios históricos del centro de Lima y el edificio Grimaldo.

A junio del 2024, FIBRA PRIME cuenta con 215,590 mt2 (179,706 mt2 a dic-23) de Área Bruta Alquilable (ABL), compuesto por veintinueve (29) Activos con un nivel de

ocupación del 98.3% (99.2% a dic-23), 202 arrendatarios (172 a dic-23), de los cuales 122 corresponden a contratos renovados del Centro Comercial el Virrey. El valor total de los Activos inmobiliarios es de US$ 166.58MM (US$ 107.32MM a dic-23) compuestos por activos en sector comercial, logístico y oficinas principalmente. El ratio de vacancia se situó en un 1.7% considerando los activos estabilizados (0.8% a dic-23). Este incremento se debe por la desocupación de locales de oficinas y comerciales, siendo el Edificio Italia el activo que con mayor vacancia por un área de 1,840 m2 vacantes.

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 de FIBRA PRIME. 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. Los reportes de estados financieros en soles, las principales cuentas del activo y pasivo (cuentas bancarias y saldos de deudas bancarias) presentarán una variación por el tipo de cambio contable de cierre, lo cual tendrá un impacto en la cuenta de resultados periódicos del FIBRA.

Riesgo 4: Riesgo social, expropiación y otros
Mitigante: no se cuenta. Este riesgo puede afectar las operaciones y resultados del del Fideicomiso, 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 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.

Otros riesgos: indicados en el Prospecto Marco.

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. APSA está permanentemente en búsqueda de inversiones.

Riesgo 3: De la dirección de las empresas
Mitigante: se cuenta. Los accionistas de APSA 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. Sin perjuicio de lo anterior, el Acto Constitutivo establece la posibilidad de que la Asamblea, en base a la recomendación del Comité Técnico, apruebe la realización por parte del FIBRA PRIME de programas de recompra de Certificados de Participación. Mediante dichos programas de recompra.

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, APSA 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 APSA. a cargo. El riesgo es asumido por Fideicomiso.

Riesgo 6: Fiduciario del Patrimonio Fideicometido.
Mitigante: no se cuenta. El PF que respalda los CP – FIBRA PRIME será administrado por GCST. 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 (APSA)
Mitigante: se cuenta. APSA viene gestionando gestionado la FIBRA eficientemente. A pesar de ser una experiencia reciente APSA 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. 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 APSA 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 APSA 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 Gobiernos Central o el Banco Central de Reserva del Perú, los cuales comparten la clasificación de riesgo que le es otorgada al país y, iii) otras que puedan ser permitidas por la regulación de FIBRAs. 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 acarrean 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, APSA 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. Pare 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 (APSA) 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 cierre del periodo 2023 es de PEN 6.98 MM, manteniendo el nivel registrado a dic-23, comprendidas por 6,982,776, acciones comunes con derecho a voto, de un valor nominal de PEN 1.00 cada una, suscritas y pagadas al 100%, respectivamente.

El directorio está conformado por cuatro (3) 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	Manuel Arturo Del Río Jiménez
Director	Juan José Calle

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 gerencia 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 Mariategui
Gerente Gestión de Activos	Diego Flores Jordán
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
Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., (GCST) se constituyó en el año 1997. GCST es subsidiaria de Corporación Coril S.A.C., que posee el 99.9040% de su capital social al 30.06.2024. Se dedica exclusivamente a desempeñar la función de fiduciario en procesos de titulización por lo cual percibe comisiones. Adicionalmente, puede adquirir toda clase de activos con la finalidad de constituir patrimonios fideicometidos que respalden la emisión de valores mobiliarios a ser colocados por oferta pública y/o privada y desempeñar la función de fideicomitente. Al 30 de junio del 2024, Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. administra 305 patrimonios fideicometidos (286 a dic-23).

Comité Técnico
A propuesta de APSA 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 APSA.

Comité Técnico

Cargo	Miembro
Presidente	Miguel Aramburú Alvarez Calderon
Miembro	Orlando Cerrutti Banchero
Miembro	Gabriel Miró Quesada Bojanovich

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

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 APSA lo considere oportuno.

Dentro de sus principales funciones se encuentran validar la aprobación de:

- Inversiones propuestas por APSA.
- Desinversiones propuestas por APSA.
- Aporte de activos inmobiliarios, cumpliendo con la normativa
- Presupuestos elaborados por APSA.
- 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 de Riesgos y Control Interno

El Comité de Gestión de Riesgos y Control Interno (CGRCI) es 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 APSA 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 APSA 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 con relación a transacciones realizadas con personas vinculadas a miembros de CT, APSA y Fiduciario, de igual forma con accionistas, directores, gerentes de cada una de esas personas jurídicas y los vinculados.

Comité de Riesgos y Control Interno

Cargo	Miembro
Presidente	Marco Antonio Saldívar García
Miembro	Manuel Arturo Del Río Jiménez

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

Factor Fiduciario

Se ha nombrado a los señores Andoni Grados Elaluf y Carlos Alberto Pacheco Caycho como Factor Fiduciario quienes podrán ejercer dichas funciones de manera individual e indistintamente para ejecutar según corresponda las decisiones del Comité Técnico y actuará representando al Fiduciario en la administración del Patrimonio Fideicomitido.

Agente Colocador

Es la sociedad agente de bolsa que determine el Comité Técnico y que se indique en el Prospecto Complementario correspondiente, como resultado de la modificación de la Clausula Sexta del Acto Constitutivo. 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 I semestre del 2024, BBVA SAB negoció el 47.6% de renta variable por un importe de PEN 10,323.70MM y el 0.3% del total del mercado de renta fija por un importe de PEN 0.28MM. Se registran un total de 1,996 operaciones de renta variable (mercado secundario) y 15 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$ 500MM (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$ 9.723173413 (Diez y 72317343/100 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 GCST. 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 con el mecanismo de colocación establecido en el Prospecto Marco. La fecha de cierre de colocación será determinada por GCST 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) Pagar todos los costos de colocación y costos pre operativos; 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 29 de noviembre del 2024 *otorgar* la clasificación para Certificados de Participación del Fideicomiso de Titulización para Inversiones en Renta de Bienes Raíces – FIBRA PRIME.

	Clasificación	Perspectiva
Certificados de Participación	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 de marzo del 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 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

Administradora Prime S.A. (Dic-20 a Jun-24)

Indicadores (En PEN MM)	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Jun-23*	Jun-24*
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.22	0.41	0.72	0.23	**0.37**	**2.27**
Cuentas por Cobrar	1.19	1.06	1.27	1.74	**0.24**	**0.26**
Otras cuentas por cobrar	0.26	0.38	0.63	0.19	**1.51**	**1.37**
Otros activos	0.12	0.56	0.29	0.23	**0.00**	**0.00**
Activo Corriente	**2.79**	**2.41**	**2.91**	**2.39**	**2.27**	**4.03**
Inversiones Financieras	2.06	2.22	2.51	2.00	**2.39**	**2.11**
Inversiones Financieras - Acciones	-	-	7.63	7.46	**7.63**	**7.46**
Activo No Corriente	**3.22**	**3.78**	**11.44**	**11.07**	**10.33**	**9.78**
Activo Total	**6.00**	**6.18**	**14.35**	**13.46**	**12.61**	**13.81**
Obligaciones Financieras - Corto Plazo	0.86	3.56	0.93	0.32	**0.60**	**0.10**
Cuentas por Pagar Comerciales	1.64	0.80	0.57	0.63	**0.31**	**0.18**
Pasivo Corriente	**2.82**	**4.57**	**1.76**	**1.07**	**1.57**	**1.25**
Obligaciones Financieras - Largo Plazo	4.40	4.49	8.42	8.72	**7.47**	**8.63**
Pasivo No Corriente	**4.60**	**4.83**	**8.77**	**9.42**	**7.69**	**8.70**
Pasivo Total	**7.43**	**9.40**	**10.53**	**10.50**	**9.26**	**9.96**
Capital	1.74	1.74	6.98	6.98	**6.98**	**6.98**
Acciones en Inversión (parte del capital)	0.00	0.00	6.04	0.00	0.00	0.00
Resultados Acumulados	-3.17	-4.96	-3.16	-4.01	**-3.64**	**-2.37**
Patrimonio Neto	**-1.43**	**-3.22**	**3.83**	**2.97**	**3.34**	**3.85**
Ingresos	3.35	3.18	5.98	4.19	**1.31**	**6.36**
Gastos de Administración	-4.16	-3.64	-4.73	-3.57	**-1.76**	**-2.48**
Utilidad Operativa	-1.03	-0.59	1.22	0.25	**-0.45**	**2.23**
Diferencia de Cambio	-0.30	-0.43	0.21	0.16	**0.27**	**-0.14**
Cargas Financieras	-0.38	-0.78	-1.23	-1.09	**-0.30**	**-0.53**
Utilidad (Pérdida) Neta	-1.70	-1.79	1.81	-0.86	**-0.48**	**1.65**
Ratio Corriente (en veces)	0.99x	0.53x	1.65x	2.23x	**1.45x**	**3.22x**
Capital de Trabajo (MM)	-0.04	-2.16	1.15	1.32	**0.70**	**2.78**
Endeudamiento Patrimonial (en veces)	-5.21x	-2.92x	2.75x	3.54x	**2.77x**	**2.58x**
Pasivo / Activo (en veces)	1.24x	1.52x	0.73x	0.78x	**0.73x**	**0.72x**
Pasico Corriente / Pasivo Total (en veces)	0.38x	0.49x	0.17x	0.10x	**0.17x**	**0.13x**
Obligaciones Financiera Total (MM)	5.26	8.05	9.34	9.04	**8.06**	**8.74**
Margen Operativo (En %)	-30.71	-18.44	20.45	5.99	**-34.10**	**35.14**
Margen Neto (En %)	-50.69	-56.47	30.22	-20.48	**-36.36**	**25.88**
ROA (En %)	-28.27	-29.01	12.60	-6.37	**-3.79**	**11.92**
ROE (En %)	n.a	n.a	47.24	-28.91	**-14.28**	**42.72**

Fuente: Administradora Prime.
Estados Financieros Auditados: Dic-20, Dic-21, Dic-22, Dic-23.
(*) Estados Financieros No Auditados: Jun-23, Jun-24.
Elaboración: JCR LATAM.

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI – Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA- PRIME

Indicadores (En PEN MM)	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Jun-23*	Jun-24*
Efectivo y Equivalente de Efectivo	7.17	12.21	10.35	5.86	**6.18**	**13.62**
Cuentas por Cobrar Comerciales	1.69	3.73	7.46	2.98	**8.53**	**5.32**
Inversiones inmobiliarias	291.02	328.57	371.17	366.04	**374.58**	**589.95**
Activo Total	**302.06**	**345.63**	**391.34**	**376.35**	**390.10**	**609.65**
Obligaciones financieras	71.09	93.22	148.27	144.09	**141.00**	**159.63**
Pasivo Total	**73.26**	**113.24**	**153.36**	**149.17**	**145.44**	**164.88**
Certificados de participación	240.89	237.16	287.76	286.76	**280.47**	**584.67**
Resultados Acumulados	-1.97	6.85	-26.97	-36.77	**-24.43**	**-40.42**
Patrimonio total	**228.79**	**232.39**	**237.99**	**227.18**	**244.66**	**444.77**
Ingresos	7.23	17.35	29.04	29.62	**14.57**	**19.60**
Gastos Administrativo	-2.88	-4.42	-7.39	-6.84	**-5.34**	**-7.40**
Resultado Operativo	4.74	21.50	-21.10	6.11	**9.82**	**12.97**
Resulado Neto	0.59	12.14	-21.43	2.55	**12.93**	**4.26**
Número de Certificados de Participación	7,133,142	7,133,142	8,466,788	8,466,788	**8,466,788**	**16,715,385**
Dsitribución por certificado (US$)	0.25	0.29	0.44	0.39	**0.18**	**0.15**
Valor cuota del certificado de participación (US$)	8.86	7.79	7.46	7.23	**7.45**	**6.95**
Ratio de vacancia %	4.37	0.93	0.70	0.80	**6.50**	**1.70**
Retorno de Distribuciones %	2.59	3.77	5.84	6.16	**5.44**	**5.97**

Fuente: Administradora Prime, SMV.
Estados Financieros Auditados: Dic-20, Dic-21, Dic-22, Dic-23.
(*) Estados Financieros No Auditados: Jun-23, Jun-24.
Elaboración: JCR LATAM.