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

Informe con EEFF al 30 de junio 2024 | **Fecha de comité: 26 de diciembre del 2024**
Periodicidad de actualización: Semestral | **Sector financiero: Titulizaciones**

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

Fecha de información	Jun-2023	Dic-2023	Jun-2024
Fecha de comité	28/11/2023	11/06/2024	26/12/2024
Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación	PEA-	PEA	PEA
Perspectiva	Estable	Estable	Estable

Significado de la clasificación

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

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

"La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La clasificación otorgada o emitida por PCR no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora."

Racionalidad

En Comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió ratificar la clasificación de PEA al Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación del Patrimonio en Fideicomiso D. Leg No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA PRIME, con perspectiva estable; con fecha de información no auditada al 30 de junio del 2024. La decisión se sustenta en el portafolio actual de inversiones inmobiliarias, cuyas rentas permiten cubrir adecuadamente los gastos operativos y financieros. Asimismo, se considera la inclusión de inmuebles al portafolio de activos, cuyos ingresos adicionales mitigaría el riesgo de refinanciamiento próximo e incrementaría la rentabilidad del fideicomiso. Finalmente, se pondera también la amplia experiencia de la Administradora en inversiones y gestión inmobiliaria, así como en la trayectoria operativa del Fiduciario.

Perspectiva

Estable

Resumen ejecutivo

- **Experiencia de la Administradora y el Fiduciario**: El FIBRA posee como administrador y originador a Administradora Prime S.A. y como fiduciario a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. Ambos destacan en sus profesionales con larga trayectoria en el sector de inversiones inmobiliarias y en el mercado de capitales administrando patrimonios. Asimismo, se resalta que Fibra Prime es la primera Fibra en el Perú y posee una duración indefinida según su Acto Constitutivo.
- **Portafolio de inversión**: A junio del 2024, el portafolio de inversiones inmobiliarias está compuesto por 29 activos que ascienden a un valor invertido en US$ 166.3 MM (dic-23: US$ 107.3 MM), este crecimiento proviene de las adquisiciones de los inmuebles Centro de Lima (5 inmuebles) y el Edificio Grimaldo. Por otro lado, la distribución de los inmuebles por sector está conformada principalmente por oficinas con 49.7%; seguido por industrial/logística con 29.4%, de clase comercial con 12.9% y del sector hotelero con 8.1%. Asimismo, en jul-2024, se incorporó el Edificio Fénix por un valor de US$ 3.3 MM, totalizando el portafolio a la fecha los US$ 169.7 MM.
- **Distribución de dividendos:** Se han distribuido dividendos por un total de US$ 2,145,129 que corresponden al primer semestre del 2024. Según el acto constitutivo, el fiduciario repartirá los dividendos cada trimestre, los tres primeros como máximo el 90% de la utilidad neta distribuible (UND) calculada y en

el último trimestre podrá repartir el saldo pendiente de los tres primeros periodos más la utilidad del referido cuarto trimestre. De manera anual, como mínimo, se deben distribuir el 95% de la UND del año. Con un precio del certificado en el mercado de US$ 6.1, se tiene un *dividend yield* anualizado de 6.0%, menor a sus niveles prepandemia (2019: 6.4%). Cabe mencionar que el aporte de inmuebles incrementó el número de certificados de participación diluyendo las distribuciones, el incremento en los retornos se verían el próximo año con una generación completa.

- **Capacidad de generar ingresos:** Al primer semestre del 2024, los ingresos por alquileres ascendieron a S/ 19.6 MM (jun-23: S/ 14.6 MM), reflejando un incremento del 34.5% interanual. La incorporación de 06 inmuebles al portafolio del patrimonio ha generado mayores ingresos desde abril 2024, así como la culminación de remodelaciones y periodos de gracia de Complejo Prime y Edificio Belén, que lograron registrar ingresos desde inicios del 2024. En adición, en los inmuebles Virrey, Regal y Alese, se realizaron ajustes al alza en los precios de renta; de igual manera, se resalta el menor ingreso registrado en el inmueble Hotel BTH. Finalmente, se espera una mayor ocupación para los inmuebles adquiridos durante el ejercicio que asegure la generación de rentas.
- **Rentabilidad del FIBRA:** A la fecha de evaluación, se registró una utilidad bruta de S/ 16.4 MM (jun-23: S/ 9.2 MM), derivado del mayor registro de ingresos. En esa línea, los gastos operacionales (costo relacionados al alquiler y gastos administrativos) aumentaron a S/ 7.4 MM (jun-23: S/ 5.3 MM), al igual que los gastos financieros de S/ 3.9 MM (jun-23: S/ 3.6 MM), en parte por el nuevo desembolso de US$ 2.8 MM de un banco local. Luego de una pérdida cambiaria de S/ 4.8 MM, el resultado neto fue de S/ 4.3 MM (jun-23: S/ 12.9 MM). Para el cierre del 2024, la administradora espera que los ingresos asciendan a S/ 46.0 MM considerando las adquisiciones durante este año y la estabilización de rentas de los demás inmuebles.

Factores claves

Factores que podrían mejorar la clasificación de riesgo

- Mejora en la estructura de financiamiento mejorando los vencimientos a largo plazo.
- Mayor tasa de ocupación de los inmuebles mediante contratos de mayor duración que brinden estabilidad de los ingresos.
- Crecimiento del cap rate de los inmuebles.
- Mayores eficiencias operativas y reducciones de costos en la gestión de los inmuebles.

Factores que podrían reducir la clasificación de riesgo

- Incremento de deuda y costos financieros que disminuyan la generación de utilidad y reducción de coberturas.
- Menores flujos de ingresos respecto a los proyectados.
- Incremento de tasa de vacancia en los inmuebles.
- Disminución del valor razonable de las inversiones.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la "Metodología de calificación de riesgo de fondos de inversión (Perú)" vigente, el cual fue aprobado en sesión 04 por el Comité de Metodologías con fecha 18 de octubre 2022.

Información utilizada para la clasificación

1. **Información financiera:** Estados Financieros auditados 2018-2023 y no auditados a junio 2024.
2. **Riesgo fundamental:** Acto constitutivo, Prospecto Marco, Prospecto complementario, Informe trimestral Comité Técnico 2T2024, informe a gerencia 2T2024, Informe trimestral Gestión de cobranza junio 2024, Informe trimestral junio 2024.
3. **Riesgo de mercado:** Estados financieros auditados, Acto constitutivo, BVL, Informe de Resultados al II Trimestre.
4. **Riesgo fiduciario:** Estado financiero no auditado junio 2024 de la Administradora.

Limitaciones y limitaciones potenciales para la clasificación

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

Hechos de importancia

- El 16 de diciembre del 2024, se comunicó la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble el contrato de aporte del Edificio Chinchón 980.
- El 03 de diciembre del 2024, la Asamblea General Extraordinaria No Presencial informó los acuerdos adoptados: aprobación del programa de recompra hasta 460,928 certificados de participación y delegar al comité técnico determinar las condiciones para dicha adquisición.
- El 28 de noviembre del 2024, el comité técnico comunicó la suscripción la escritura pública del contrato de compraventa de los inmuebles (Edificios Manhattan y Acuña).
- El 21 de noviembre del 2024, el comité técnico, en sesión extraordinaria, acordó someter en consideración a la Asamblea General la recompra de 460,928 certificados de participación (equivalente al 2.5% del capital actual).
- El 13 de noviembre del 2024, el comité técnico aprobó los términos y condiciones propuestos para la adquisición vía compraventa de los Edificios Manhattan y Acuña por un total de US$ 18.8 MM, a ser pagado en 5 cuotas. Asimismo, se aprobó la hipoteca legal a favor de Volcomcapital Centro de Lima S.A.C. Finalmente, se dejó constancia que la transferencia del inmueble se realizará seguido de la firma de escritura pública.
- El 13 de noviembre del 2024, el comité técnico comunicó la suscripción de la escritura pública del contrato de aporte del Edificio Chinchón 980 ("los inmuebles") y la creación y emisión de un total de 1,721,763 certificados de participación valorizados en US$ 7.26, asignados a Pacifico Seguros y Reaseguros S.A., en su calidad de aportante del dominio fiduciario de los inmuebles. El capital de Fibra Prime se incrementaría en US$ 16,741,000.23 considerando un valor nominal de certificados de participación de US$ 9.723173413.
- El 04 de noviembre del 2024, el comité técnico aprobó la distribución de dividendos a cuenta de agosto y setiembre del 2024 por US$ 1'022,252.00.
- El 30 de octubre del 2024, el comité técnico aprobó una operación de financiamiento con Scotiabank Perú S.A.A. hasta por la suma de US$ 12.5 MM hasta el 4 de setiembre del 2025. El uso de fondos es prepagar el 25% del club-deal que mantiene Fibra Prime con BBVA y Scotiabank de US$ 39 MM, equivalente a US$ 9'771,512.00 y el remanente a otros giros del negocio.
- El 24 de octubre del 2024, el comité técnico aprobó solicitar un nuevo desembolso por US$ 2.9 MM para acondicionar y mejorar el inmueble Centro Logístico Prime Centro y Centro Logístico Prime Chorrillos.
- El 15 de octubre del 2024, se comunicó la reinscripción del programa de certificados de participación y del prospecto marco correspondiente en el Registro Público del Mercado de Valores.
- El 30 de setiembre del 2024, el comité técnico aprobó solicitar un segundo desembolso a Scotiabank por US$ 740 miles para gastos relacionados al desembolso de la primera cuota de adquisición de inmuebles, capex y pago de honorarios, comisiones y demás.
- El 26 de setiembre del 2024, el comité técnico aprobó y aceptó el aporte del edificio Chinchón 980 por parte Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. y, a su vez, crear y emitir certificados de participación a favor de este último por un monto de US$ 12.5 MM.
- El 29 de agosto del 2024, el comité técnico aprobó la distribución de dividendos a cuenta de julio del 2024 por US$ 679,656.00, equivalente a US$ 0.0406605053 por certificado de participación.
- El 01 de agosto del 2024, el comité técnico aprobó la distribución de dividendos de pago a cuenta del segundo trimestre del 2024 por US$ 1'150,712.60, equivalente a US$ US$ 0.0688415253 por certificado de participación.
- El 02 de julio del 2024, el Comité técnico de Fibra Prime aprobó la adquisición de los inmuebles Fénix por US$ 3,277,600.00 a ser pagado en tres cuotas y la constitución de la hipoteca a favor del vendedor Volcom capital Centro Lima S.A.C. por US$ 2'917,600.00.
- El 29 de junio del 2024, Fibra Prime comunica acuerdo de la Asamblea de fideicomisarios, para modificar las cláusulas 6.11, 6,14 y 38.3 e incorporación del 8.3 del Acto Constitutivo.
- El 07 de mayo del 2024, el fiduciario anunció la participación de Fibra Prime, en calidad de prestatario, en un financiamiento con Scotiabank Perú S.A.A. por US$ 6,400,000.00.
- El 26 de abril del 2024, el fiduciario comunicó la suscripción de la escritura pública del contrato de aporte del Edificio Grimaldo con lo que Fibra ha adquirido el dominio fiduciario sobre los mismos.
- El 22 de abril del 2024, el comité técnico ha aprobado la creación y emisión de 5,857,536 certificados de participación valorizados en US$ 7.16, estos serán asignados a InDiamante S.A.C. Asimismo, se comunica que con un valor nominal por certificado de participación de US$ 9.723173413, el capital de Fibra se incrementaría en US$ 56,953,838.30.
- El 22 de abril del 2024, el fiduciario comunicó el acuerdo de la Asamblea General celebrada el 30 de enero del 2024 que refirió la aprobación y aceptación del dominio fiduciario de los "Inmuebles Centro de Lima". En consecuencia, se anunció la suscripción de la escritura pública del contrato de aporte de los Inmuebles Centro de Lima, con lo que Fibra ha adquirido el dominio fiduciario sobre los mismos.

- El 28 de febrero del 2024, el comité técnico aprobó la distribución de dividendos de pago a cuenta del ejercicio del 2024 por US$ 398,158, equivalente a US$ 0.04702586151915 por certificado de participación.
- El 07 de febrero del 2024, el comité técnico aprobó la distribución de dividendos correspondiente a saldos no distribuidos en trimestres anteriores por US$ 537,433, equivalente a US$ 0.063475428934 por certificado de participación.
- El 26 de diciembre del 2023, el comité técnico aprobó la distribución de dividendos correspondiente al 2023 por US$ 581,195.00, equivalente a US$ 0.068644095 por certificado de participación.
- El 13 de noviembre del 2023, el comité técnico aprobó la distribución de dividendos correspondiente al tercer trimestre del 2023 por US$ 693,664.00, equivalente a US$ 0.08192759014 por certificado de participación.
- El 11 de agosto del 2023, el comité técnico aprobó la distribución de dividendos correspondiente al segundo trimestre del 2023 por US$ 650,340.00, equivalente a US$ 0.07681071027 por certificado de participación.
- El 01 de agosto del 2023, la Administradora Prime S.A. comunica la remoción del del cargo de Sub-Gerente de Gestión de Activos de la Empresa Administradora al señor César Díaz del Olmo Campo y nombra al señor Diego Flores Jordán en su reemplazo.
- El 31 de julio del 2023, se inscribió el contrato de Cesión de Posición Contractual tanto en la partida N°11012397 de Grupo Coril ST como en la partida N° 11084241 de BBVA ST, en el Registro de Personas Jurídicas de Lima en la partida N° 11084241 de BBVA ST, en el Registro de Personas Jurídicas de Lima
- El 19 de julio del 2023, se resolvió el contrato de la clasificación entre la Administradora Prime S.A. y Moody´s Local Clasificadora de Riesgos S.A y se aprobó la contratación de la Clasificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.C.

Contexto económico

La economía peruana registró un incremento de +2.5% durante el primer semestre del 2024, lo cual se debe a la mayor actividad en la mayoría de los sectores como Construcción (+4.0%), Agropecuario (+4.5%), Pesca (+45.0%), Transporte (+5.4%), manufactura (+1.5%), entre otros.

En detalle, la mayor actividad en el sector Construcción derivó del mayor avance físico de obras públicas principalmente y privadas, mayor inversión en edificios, mejoramiento de hospitales, carreteras, servicios básicos, entre otros. En el caso del Agropecuario, esto se dio por un clima más favorable (lluvias oportunas) para el normal desarrollo del cultivo de papa y mayor humedad del suelo para la producción de arroz cáscara, así como ausencia de heladas, granizadas, friaje, entre otros; mientras que la actividad pecuaria registró un ligero incremento en la producción de ave, vacuno, entre otros. Respecto al sector pesca, esta se sustentó en la mayor extracción de especies para consumo humano indirecto o industrial (harina y aceite de pescado) como la anchoveta, principalmente por la primera temporada de este en la zona Norte-Centro del país; contrastó la menor producción de consumo humano directo ante menor disponibilidad de recursos para congelados como jurel, caballa y atún, mientras que en frescos se aumentó por mayor disponible de bonito, perico, entre otros. El sector Transporte tuvo un mayor registro debido al movimiento de pasajeros en avión, mayor demanda de vuelos nacionales e internacionales a Sudamérica y Norteamérica principalmente, así como mayor actividad de transporte terrestre por días festivos en el segundo trimestre como semana santa, día de la madre, entre otros, y via marítima en líquidos y mercancía por contenedores. Finalmente, el sector manufactura creció ante la mayor producción primaria como en conservas marinas, productos con metales preciosos, petróleo refinado, conservación de carne, azúcar; mientras la caída en productos no primarios se asocia a menores bienes intermedios como productos metálicos, arcilla, vidrio; contrastados por bienes de consumo prendas de vestir, perfumes, bebida; y de capital como vehículos, maquinaria para explotación minera, construcción, entre otros.

En contraste, el sector financiero y seguros ha mostrado contracción de -2.9%, lo cual está relacionado al menor crecimiento de los créditos empresariales y de consumo en el sistema principalmente de la banca múltiple.

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ

INDICADORES	2019	2020	2021	2022	2023	IS-2024	2024 (E)***	2025 (E)***
PBI (var. % real)	2.2%	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.6%	+2.5%	3.1%	3.0%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	0.0%	-13.4%	7.5%	0.35%	8.2%	+1.9%	2.0%, 1.5%	2.2%, 4.2%
PBI Manufactura (var. %)	-1.7%	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.7%	+1.5%	4.5%, 2.7%	3.4%, 3.0%
PBI Electr & Agua (var. %)	3.9%	-6.1%	8.5%	3.9%	3.7%	+2.5%	3.3%	3.0%
PBI Pesca (var. % real)	-17.2%	4.2%	2.8%	-13.7%	-19.8%	+45.0%	20.2%	4.9%
PBI Construcción (var. % real)	1.4%	-13.3%	34.5%	3.0%	-7.9%	+4.0%	3.2%	3.4%
Inflación (var. % IPC)*	1.9%	2.0%	6.4%	8.5%	3.2%	2.3%	2.2%	2.0%
Tipo de cambio cierre (S/ por US$)**	3.36	3.60	3.97	3.81	3.71	3.74	3.76 – 3.79	3.75 – 3.80

Fuente: INEI-BCRP / **Elaboración**: PCR

**Variación porcentual últimos 12 meses*

**BCRP, tipo de cambio interbancario promedio de los últimos 12 meses. Proyecciones: Encuesta de Expectativas de Tipo de Cambio BCRP jun-2024.

***BCRP, Reporte de Inflación de junio 2024. Las proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente, así como el de manufactura en primaria y no primaria respectivamente.

El BCRP proyecta que la economía tendrá un crecimiento de 3.1% al cierre del 2024, lo cual se sustentaría en la recuperación de sectores como agro y pesca los cuales se vieron afectados en su mayoría por los efectos climáticos observados durante el año previo. Asimismo, sectores como manufactura, comercio y servicios se verían beneficiadas por el aumento de los ingresos reales dada la reducción gradual de la inflación, así como una mayor confianza de los agentes económicos. Finalmente, la mayor inversión pública tendría un impacto directo en el sector construcción. Para el 2025, el producto crecería 3.0% considerando condiciones climáticas normales y entrada de proyectos mineros e infraestructura, teniendo un impacto en el gasto privado.

Asimismo, el BCRP proyecta que la inflación sería de 2.2% para 2024, reducción que responderá a la menor incidencia de los fenómenos climatológicos sobre los precios de los alimentos, observada en los últimos meses. En este contexto, se espera que la inflación sin alimentos y energía reinicie su trayectoria decreciente, dado que a la fecha del informe se mantiene fuera del rango meta, dado el aumento del precio de servicios como el agua, transporte local, transporte internacional aéreo, entre otros. Así, se prevé que la inflación total se ubique en el valor medio del rango meta (2.0%) en 2025.

El balance de riesgos para la proyección de inflación pasó de un sesgo al alza a uno neutral. Los riesgos para la proyección incluyen principalmente las siguientes contingencias: (i) choques financieros por presiones al alza del tipo de cambio, salida de capitales y mayor volatilidad en los mercados financieros por episodios de mayor incertidumbre política o por el incremento de la volatilidad de los mercados financieros internacionales por tensiones geopolíticas; y (ii) choques de demanda externa por la desaceleración del crecimiento global, que implicaría una menor demanda por nuestros productos de exportación.

Contexto sistema

Perspectivas del Sector Inmobiliario – Oficinas/Locales

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

Según JLL, al primer semestre del 2024, la tasa de vacancia de oficinas fue de 20.5%, disminuyendo en 1.3% interanual y 4.9% semestral, producto de una paralización de proyectos de esta categoría y una moderada demanda, permitiendo que la absorción de la vacancia ascienda a 47,600 m^2, de los cuales el 42% corresponde a oficinas prime debido a la reubicación de empresas hacia oficinas de mejor calidad. Además, mencionan que el precio promedio de renta creció en 2% principalmente en edificios prime de un solo propietario que implementaron estrategias de mejoras e implementación de áreas comunes.

En misma línea, según Cushman & Wakefield, al segundo trimestre del 2024, el precio de oficinas están en promedio USD 16.1 m^2, motivado por los incrementos en los submercados Santiago de Surco (Clase A: US$ 14.4 m^2 y Clase B: US$ 12.7 m^2), San Isidro Empresarial (Clase A: US$ 16.9 m^2 y Clase B: US$ 13.5 m^2) y Magdalena del Mar (Clase A: 15.0 m^2 y clase B: US$ 14.4 m^2). En cuanto a proyecciones, el mercado de oficinas de clase A tiene una reducida cartera de proyectos de construcción, que da paso a oportunidades de incremento de precios por el continuo retorno a la presencialidad en las empresas y limitada oferta. Por su lado, el precio de las oficinas clase B es en promedio US$ 13.1 m^2, y se observó una absorción neta de 6,425 m^2 y una vacancia de 13.2%. Asimismo, presenta una tendencia a la baja desde el 2023, demostrando un buen dinamismo del mercado.

En relación a los centros logísticos y depósitos, según Cushman & Wakefield, al primer semestre del 2024, el precio promedio de los almacenes fue de US$ 6.1 m^2 y la vacancia cerró en 10.5% incrementándose levemente en 0.4% interanual por el ingreso de nuevos almacenes. La absorción neta fue de 53,277 m^2, además mencionan que ante el mayor inventario de almacenes los desarrolladores buscan mejorar y adecuarse a lo que requiere el mercado, diferenciándose en la implementación de los locales, mejorando sus espacios, mayor altura, así como en la negociación de sus contratos.

Descripción del fondo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Distribución de dividendos:
Los titulares de certificados de participación tienen derecho a recibir dividendos en efectivo o al reparto del haber neto resultante en caso de disolución y liquidación del fideicomiso. El reparto se realizará de manera trimestral

siempre y cuando haya recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones para dicho motivo, conforme a lo instruido por el comité técnico al fiduciario. Asimismo, durante los tres primeros trimestres se repartirán como máximo el 90% de la utilidad neta distribuible acumulada, mientras que para el cuarto trimestre se distribuirá el remanente, con la finalidad de repartir el 95% de la utilidad neta distribuible del ejercicio.

Análisis de riesgo del Fondo

Riesgo de mercado:

Tasa de interés:

Este riesgo considera el incremento del costo del financiamiento que el Fibra puede incurrir puesto que tiene permitido endeudarse según su Acto Constitutivo. Asimismo, en un contexto de normalización de tasas de interés pero aún superiores a las de prepandemia, el endeudarse generaría mayores gastos financieros al Fibra y menores utilidades para los inversionistas. A la fecha, Fibra Prime mantiene una deuda financiera mediante *"club-deal"* con BBVA Perú y Scotiabank Perú por US$ 29.3 MM (inicialmente US$ 39.1 MM), a una tasa inicial de 4.6% con incrementos semestrales (actualmente 5.7%) y amortización *bullet* al primer trimestre del 2025 con opción de prórroga al tercer trimestre del 2025. En octubre del 2024, se obtuvo un nuevo financiamiento puente por US$ 12.5 MM con Scotiabank Perú a una tasa de 7.55%, donde US$ 9.8 MM se destinó al prepago del *"club-deal"* antes mencionado. En adición, se tiene conocimiento que el Patrimonio se encuentra trabajando en la estructuración de deuda en el mercado de capitales a fin de amortizar la parte remanente del *"club-deal"*.

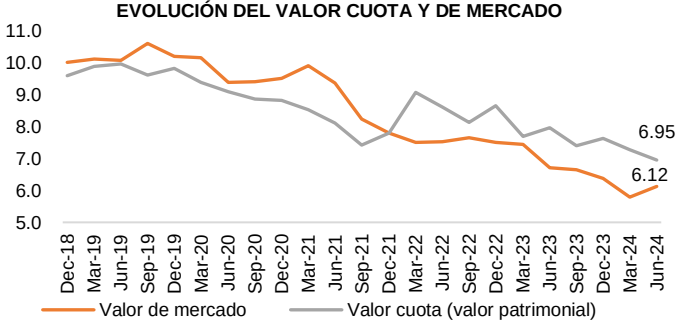
Tipo de cambio:

Este riesgo va relacionado al cambio en el valor razonable de los flujos de cajas futuros fluctúe por las variaciones de tipo de cambio. El riesgo sucede cuando existen descalces entre su posición activa, pasiva y fuera del balance en dólares, puesto que el Fibra Prime tiene ingresos y gastos en ambas monedas. El fiduciario es el encargado de identificar, medir e informar de la exposición del riesgo cambiario. A la fecha de corte, Fibra Prime mantiene ingresos por rentas y gastos operativos en ambas monedas, soles y dólares. Es importante resaltar, dentro de los factores controlables por la gestión de la Empresa, que se mantiene una política para utilizar las rentas mensuales en moneda local para atender los gastos en soles y, por otro lado, utilizar los ingresos en moneda extranjera para atender los gastos en dólares.

Riesgo de liquidez:

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

EVOLUCIÓN DEL VALOR CUOTA Y DE MERCADO



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

A junio del 2024, el número de certificados de participación en circulación aumentó a 16,715,385 (jun-23: 8,466,788) y en lo que va del año se fijó un dividendo repartido por certificado de US$ 0.15 (jun-23: US$ 0.18). Por su lado, se registró un precio de US$ 6.1; obteniendo así un *dividend yield* anualizado de 6.0% (jun-23: 5.3%), monto inferior a lo registrado previo a pandemia (2019: 6.4%). Esto resulta a que los últimos inmuebles adquiridos registran ingresos desde abril 2024, el *dividend yield* se estabilizaría en el 2025, al generar rentas el año completo. Es de mencionar que, para la estimación de proyecciones, se considera un reparto del 95% de UND del ejercicio. Según la regulación, el mínimo monto a repartirse es el 95% mencionado; sin embargo, esto no implica una limitación para repartir por encima del 95%. La Empresa ha repartido históricamente dividendos por el 100% de la UND desde el 2018.

Riesgo fundamental

Bienes fideicomitidos:

i. El aporte inicial.
ii. Los activos inmobiliarios.

iii. Las cuentas del fideicomiso y todos los saldos acreditados de las mismas.
iv. Las cuentas por cobrar y las Rentas provenientes de los Contratos de Arrendamiento.
v. Los flujos provenientes de las indemnizaciones pagadas por la correspondiente compañía aseguradora en ejecución de la póliza de seguros.
vi. La carta fianza clientes, los flujos provenientes de su eventual ejecución y depósitos en garantía otorgados por los clientes a favor del fiduciario, en representación del fideicomitido, que se originen a partir de la entrada en vigor del acto constitutivo.
vii. Los derechos de cobro de los aportes de mantenimiento.
viii. Las inversiones temporales permitidas y producto de las mismas.
ix. Los demás bienes y derechos que adquiera el fiduciario en su condición de fiduciario del patrimonio fideicomitido y que conformarán el patrimonio fideicomitido de acuerdo con lo establecido en el acto constitutivo.
x. Todos los recursos líquidos, así como los accesorios, frutos y rendimientos relacionados con los bienes descritos en los numerales anteriores.

Cuentas del fideicomiso:
El fiduciario abrirá y administrará las siguientes cuentas:

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

Portafolio:

- Complejo Logístico Prime (anteriormente Planta Industrial Construcción Metálicas Unión):
  Inmueble industrial, ubicado en el Cercado de Lima. Fue adquirido en diciembre del 2018 por US$6,500,000, fondeado totalmente por la oferta pública de los certificados de participación. Asimismo, cuenta con un ABL de 8,353 m^2. El inmueble está bajo hipoteca con el BBVA para el pago de sus obligaciones, no obstante, no existe limitación alguna sobre su derecho de propiedad. Anteriormente, estaba alquilado a Construcciones Metálicas Unión quien dejó de pagar durante el 2022 y mediante una transacción extrajudicial en enero 2023, conciliaron el término del contrato de arrendamiento y los medios de pago de la deuda ascendente a US$285 miles. Durante el 2023, se iniciaron las remodelaciones y acondicionamientos para convertirse en un *multi-tenant* y se encontraba arrendado a 4 operadores logísticos Goloplus S.A.C., Enteprise Gate S.A.C, Euroven PVC y Toscano WareHousing S.A.C, los cuales generaron US$ 97.4 mil por el año. A partir del 2024, con las remodelaciones ya culminadas, el inmueble genera US$ 36 mil mensuales.

- Hotel BTH y Cinestar Multicines:
  Inmuebles de clase comercial, ubicados en Tacna. Compuesto por 78 habitaciones y 4 salas de cine. Fueron adquiridos en diciembre del 2018 por US$ 13.4 MM, con los fondos provenientes de la oferta pública de certificados de participación. Solo consta de un arrendatario, BTH S.A.C, grupo con experiencia en el rubro hotelero y otros sectores. El contrato es a largo plazo, con vencimiento en el 2032, el inmueble se encuentra ocupado al 100% desde enero 2023, no obstante, se le dio un periodo de gracia

hasta julio 2023. Anteriormente, el hotel estaba operado por Top Rank Hotel S.A.C y Top Rank Publicidad S.A.C, el cual, por falta de pago, se resolvió el contrato mediante una transacción extrajudicial ante una deuda de US$ 685 miles y se acordó un cronograma de pagos de dicha deuda. En cuanto a los ingresos, luego del periodo de gracia otorgado, se recibió un total de US$ 90 mil desde agosto al cierre del 2023. Actualmente, desde el 2024, genera US$ 14.9 mil mensuales.

- Galería Virrey de Santa Fe:
  Centro comercial, situado en el Centro de Lima, compuesto por 2 pisos. El inmueble fue adquirido en julio del 2019 por US$14.3 MM con fondos de la oferta de la pública de los certificados de participación. Alquilado a 132 inquilinos dedicados a la venta y/o alquiler de productos y servicios para matrimonios, así como vestidos, joyas, calzado, entre otros. Asimismo, se generan rentas mensuales por aproximadamente S/ 580 mil, los contratos son de corto plazo. La ubicación demuestra la afluencia de personas y una zona con apetito comercial. Cuenta con un ABL de 2,688.65 m^2, ocupado al 100%.

- Edificio El Virrey de Santa Fe:
  Oficinas ubicadas en el Centro de Lima, compuesto por 5 pisos. El edificio fue adquirido en julio del 2019 por US$ 4.2 MM con fondos de la oferta de la pública de los certificados de participación. Asimismo, cuenta con un ABL de 4,293.51 m^2, ocupado al 100% por el Fondo Metropolitano de Inversiones y Corte Superior de Justicia de Lima, quienes generan ingresos mensuales de S/ 160 mil con contratos a mediano plazo.

- Edificio Schreiber Business Tower:
  Oficinas ubicadas en San Isidro Financiero, compuesto por 9 pisos y 2 sótanos. Fue adquirido en julio del 2019 por US$ 4.9 MM con fondos de la oferta de la pública de los certificados de participación. Asimismo, tiene un ABL de 2,330.63 m^2, teniendo una ocupación histórica con un inquilino del sector público con participación del 75% y otras dos empresas privadas ocupando el 25%, las cuales generarán ingresos de US$22.3 miles mensuales durante el 2024.

- Edificio Conquistadores:
  Inmueble de clase comercial y de oficinas, compuesto por 4 pisos y 2 sótanos. Ubicado en San Isidro, zona de apetito comercial, oficinas empresariales y afluencia de gente. Adquirido en febrero 2020 por US$5.3MM mediante financiamiento bancario. Asimismo, cuenta con un ABL de 1,588.74 m^2, ocupado al 100% por 8 arrendatarios, quienes generan US$ 35 mil de ingresos mensuales. Los inquilinos son Incosa, C&M Servicentros S.A.C, Arauco Perú S.A, Administradora Prime S.A., The Nomad Group S.A., Identibio S.A.C, Puerto Madero S.A.C. y Valditex S.A. con contratos de corto a mediano plazo. Durante el 2024, se darán las renovaciones del mercado y se buscará el ajuste al alza de la renta. Hoy en día, se viene trabajando en ampliaciones y remodelaciones en este inmueble. Se espera finalizar en diciembre 2024. El GLA aumentaría en 150 m2 y potencialmente US$2,500 mensuales adicionales en renta.

- Tiendas Mass:
  Conformado por 7 locales comerciales: 4 ubicados en Lima y 3 en el Callao, en zonas estratégicas de cada distrito con afluencia de personas. Adquiridos en julio del 2020 por US$2.9MM mediante financiamiento bancario. Asimismo, cuenta con un ABL de 1,539 m^2, ocupado al 59% (5 locales) por Tiendas Mass, que generan US$ 12 mil de ingresos mensuales con contratos a mediano plazo y se espera un incremento anual del precio de alquiler del 8% desde noviembre 2024, generando un ingreso mensual de US$ 16 mil mensual. Asimismo, se está trabajando en la colocación de los 02 locales vacíos.

- Farmacias Peruanas:
  Inmueble de clase industrial/logístico, ubicado en Chorrillos. Fue adquirido en diciembre 2020 por US$ 20.5MM, siendo el 62% de los fondos proveniente de la oferta pública de certificados de participación y el 38% restante mediante financiamiento bancario. Asimismo, cuenta con un ABL de 59,943 m^2, ocupado al 100% por Farmacias Peruanas, el cual genera aproximadamente US$ 152 mil de ingresos mensuales desde abril 2024 (antes US$ 147 mil). El contrato es de mediano plazo con vencimiento en 2025. A la fecha, el comité técnico ha aprobado preliminarmente un proyecto de remodelación para transformar el inmueble en multitenant desde el 2026.

- Almacenes Santa Clara:
  Inmueble logístico industrial, ubicado en Villa El Salvador. Fue adquirido en diciembre 2020 por US$ 7.1MM con los fondos de la oferta pública de certificados de participación. Asimismo, cuenta con un ABL de 24,500 m^2 ocupado al 100% por Almacenes Santa Clara S.A que genera US$ 56 mil de ingresos mensuales con un contrato forzoso hasta el 2027y teniendo incrementos anuales del 2%.

- Cloudkitchen:
  Inmueble industrial, ubicado en Surquillo. Fue adquirido en diciembre 2021 por US$ 1.8 MM a través de financiamiento bancario. El inmueble es una cocina oculta donde se preparan alimentos para ser entregados por delivery. Este cuenta con un ABL de 1,034 m^2, ocupado al 100% por Cocinas Ocultas Surquillo S.A.C y genera US$ 15 mil de ingresos mensuales y se reajustará el precio de alquiler anualmente. Asimismo, el contrato es de largo plazo con vencimiento en 2031.

- Edificio Regal:
  Oficinas ubicadas en el Cercado de Lima, adquirido en diciembre del 2021 por US$ 4.2 MM. Es el primer activo el cual 67% de los fondos provino del aporte de inmuebles (emisión de certificados de participación) y el 33% restante mediante financiamiento bancario. El edificio catalogado como Monumento Histórico, cuenta con 15 pisos, 35 oficinas y 11 depósitos, registrando un ABL de 5,279 m^2. Asimismo, está arrendado a 12 inquilinos del sector de call center, gestión de cobranzas, BPO y relacionados, quienes ocupan el 100% y generan US$ 43.6 miles de ingresos desde agosto 2024 y mantienen una tasa de ocupación del 100%. Por otro lado, cabe mencionar el patrimonio fideicometido tiene un control del 70% del inmueble. A detalle, los inquilinos son Aegis Perú S.A, Apex America, Estudio Romero D´& Asociados, Gestión de Cobranzas y Recuperos S.R.L, IBR Perú S.A.C, LSA Contact Team S.A.C., MF Negocios en el Perú S.A.C., Moncorp Holding S.A.C, Scala Perú, Trustcorp S.A.C. y Volpreto S.A.C.

- Agrolatina (anteriormente Almacenes Alese):
  Almacén ubicado en Punta Hermosa. Adquirido en enero del 2022 por US$ 12.1MM, los fondos de la compra provinieron del aporte de inmuebles (emisión de certificados de participación) en un 49% y el 51% restante mediante financiamiento bancario. El inmueble tiene un ABL de 50,006 m^2, una tasa de ocupación del 100%. Actualmente, genera US$ 93.6 miles y con incrementos anuales en la renta del 2%. El inquilino es Corporación Agrolatina S.A.C con un contrato forzoso hasta el 2032 Anteriormente, el arrendatario era Alese S.A.C quien en mayo del 2023 cedió su posición contractual del contrato de arrendamiento a su vinculada Corporación Agrolatina S.A.C.

- Edificio Garcilaso de la Vega:
  Inmueble de clase comercial y de oficinas, ubicado en el Cercado de Lima. Fue adquirido en octubre del 2022 por S/ 13.3 MM mediante un financiamiento bancario. El edificio cuenta con un ABL 1,773 m^2, una tasa de ocupación del 100% por Clínica Internacional S.A., Servicio y Arte Culinario del Norte EIRL, Tiendas Tambo S.A.C y Trustcrop. Actualmente genera US$ 24.9 miles. Los locales están bajo contrato a mediano plazo con vencimiento en 2027, mientras que las oficinas a corto plazo.

- Edificio Jirón de La Unión - Belén
  Oficinas ubicadas en el Centro de Lima. El edificio fue adquirido en octubre del 2022 por US$3.2MM, siendo el 50% mediante aporte de inmuebles y el otro 50% por financiamiento bancario. Posee oficinas y 12 cocheras y cuenta con un ABL de 3,656 m^2, el cual, hasta febrero del 2023, estaba ocupado por la SUNAT y generaba US$ 29 mil de ingresos mensuales. Desde setiembre del 2023, existe nuevo contrato firmado con la Contraloría por un periodo de 2 años que empezó a genera ingresos mensuales por S/ 117 miles desde enero 2024.

- Maxiahorro Huacho
  Inmueble de clase comercial ubicado en Huacho. Fue adquirido en octubre del 2022 por US$1.5MM mediante financiamiento bancario. Asimismo, posee un ABL de 2,565 m^2, el cual está 100% ocupado por Mayorsa S.A y San Gabriel Asociados S.A.C. quienes generan US$13.5 mil de ingresos mensuales bajo contratos a mediano plazo y un ajuste al alza de precios cada año del 3%.

Durante el 2024, Fibra Prime ha incorporado los siguientes inmuebles a su portafolio.

- Inmuebles Centro de Lima
  Corresponde a 05 inmuebles que se recibió como aporte de capital el 30 de enero del 2024 por parte de InDiamante S.A.C por un monto de US$ 56,953,838.30. El valor de los inmuebles asciende a US$ 41.9 MM y tiene un ABL de 26,941 m^2 que genera rentas anuales por US$ 3.7 MM con 21 contratos vigentes de mediano plazo a empresas del sector comercio y call centers.

- Edificio Grimaldo
  Inmueble ubicado en Miraflores. Fue adquirido mediante aporte de capital el 30 de enero del 2024 por un monto de US$ 23,248,700.74. El ABL es 8,971 m^2, tiene un valor de US$ 17.1 MM y genera rentas anuales por US$ 1.4 MM a través de 2 contratos vigentes de mediano plazo a Corporación SIC S.A.C y Teleperformance S.A.C.

- Inmueble Fénix
  Corresponde a inmueble ubicado en Centro de Lima. Adquirido a inicios de julio 2024 por US$ 3.3 MM a ser pagada mediante 03 cuotas, por lo cual el inmueble se encuentra bajo hipoteca a favor del vendedor Volcom capital Centro de Lima S.A.C. En cuanto a ingresos, genera US$ 26.7 mil mensuales a partir de julio 2024 con una ocupación del 93.6%.

- Edificio Chinchón
  Corresponde al edificio ubicado en San Isidro. Adquirido el 26 de setiembre del 2024 por US$ 12.5 MM mediante aporte de inmueble por Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. El ABL de oficinas es de 5,958 m^2, comercial de 914 m^2 y 100 cocheras. En cuanto a ingresos, genera US$ 105 mil + IGV.

- Edificio Manhattan y Edificio Acuña
  Inmuebles ubicados en Centro de Lima. Adquirido el 13 de noviembre del 2024 por un total de US$ 18.8 MM a ser pagada mediante 05 cuotas, por lo cual los inmuebles se encuentran bajo hipoteca a favor Volcomcapital Centro de Lima S.A.C.

PORTAFOLIO A JUNIO 2024

	Tipo	ABL	Valor de adquisición miles	Valor razonable a jun-24* en miles	% de ocupación	Participación en el portafolio**
Complejo Logístico Prime	Industrial/logístico	8,353 m^2	US$ 6,500	S/ 21,762	100%	4.0%
Hotel BTH	Hotelero	10,158 m^2	US$ 13,400	S/ 17,081	100%	8.2%
Edificio Virrey de Santa Fe	Comercial/oficinas	6,983 m^2	US$ 18,500	S/ 72,810	100%	11.3%
Edificio Schreiber	Oficinas	2,331 m^2	US$ 4,910	S/ 16,784	100%	3.0%
Edificio Conquistadores	Oficinas/comercial	1,588.74 m^2	US$ 5,258	S/ 17,405	100%	3.2%
Tiendas Mass	Comercial	1,539 m^2	US$ 2,906	S/ 10,115	66%	1.8%
Farmacias Peruanas	Industrial/Logístico	59,943 m^2	US$ 20,500	S/ 78,936	100%	12.5%
Almacenes Santa Clara	Industrial/Logístico	24,500 m^2	US$ 7,050	S/ 29,455	100%	4.3%
Cloudkitchen	Industrial/Logístico	1,034 m^2	US$ 1,800	S/ 7,299	100%	1.1%
Edificio Regal	Oficinas	5,276 m^2	US$ 4,241	S/ 18,678	100%	2.6%
Alese	Industrial/Logístico	50,006 m^2	US$ 12,120	S/ 43,682	100%	7.4%
Jirón de la Unión (SUNAT)	Oficinas	3,656 m^2	US$ 3,171	S/ 13,251	100%	1.9%
Edificio Garcilaso de la Vega	Oficinas	1,773 m^2	US$ 3,340	S/ 12,264	100%	2.0%
Maxiahorro Huacho	Comercial	2,565 m^2	US$ 1,540	S/ 7,250	100%	0.9%
Edificio Italia	Oficinas	5,185 m^2	US$ 8,460	S/ 31,855	65%	5.1%
Edificio Sudamericana	Oficinas	8,331 m^2	US$ 12,410	S/ 46,534	100%	7.6%
Edificio BVL	Oficinas	2,857 m^2	US$ 4,400	S/ 16,584	100%	2.7%
Edificio Encarnación	Oficinas	7,488 m^2	US$ 11,930	S/ 44,739	100%	7.3%
Edificio San Demetrio	Oficinas	3,052 m^2	US$ 4,740	S/ 17,856	60%	2.9%
Edificio Grimaldo	Oficinas	8,971 m^2	US$ 17,120	S/ 65,490	100%	10.4%

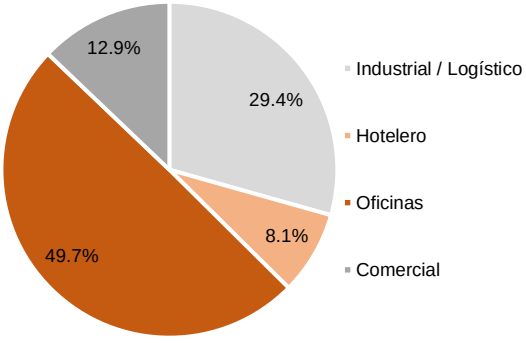
* El cálculo del valor razonable se realiza anualmente por un tercero independiente contrato por FIBRA Prime.
** Participación por valor de activo.

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

A junio del 2024, el patrimonio en fideicomiso ha diversificado su portafolio de inversiones inmobiliarios por distintas clases, en su mayoría corresponden clase oficinas con una participación del 49.7%, seguido de industrial/logístico con 29.4%, locales comerciales con 12.9% y finalmente del rubro hotelero con 8.1% de su inversión.

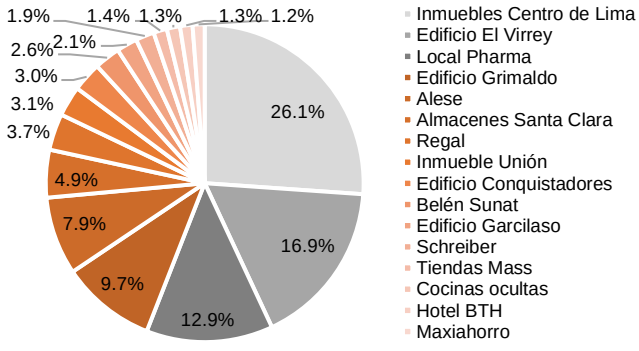
El portafolio presenta un *cap rate* de 6.7% (dic-23: 6.5%), con un NOI anual estimado al cierre del 2024 de US$ 11.1 MM y un valor de activos a la fecha de corte de US$ 166.4 MM (jul-24: US$ 169.7, MM incluyendo edificio Fénix).

DISTRIBUCIÓN DE INVERSIÓN POR CLASE DE INMUEBLE



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

PARTICIPACIÓN POR INMUEBLE SEGÚN INGRESOS ACUMULADOS



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

Situación financiera de la administradora:

Administradora Prime S.A. (APSA) es una empresa que brinda asesorías y servicios de gestión y administración de activos, proyectos e inversiones de toda clase e inició operaciones en febrero del 2018. A junio 2024, el activo corriente fue de S/ 4.0 MM (dic-23: S/ 2.4 MM) principalmente compuesto por el efectivo ascendente a S/ 2.3 MM (dic-23: S/ 0.2 MM) y otras cuentas por cobrar por S/ 1.4 MM (dic-23: S/ 0.2 MM), mientras que el activo no corriente totalizó los S/ 9.8 MM (dic-23: S/ 11.1 MM) que en su mayoría refieren a inversiones financieras en participación patrimonial con S/ 7.5 MM (dic-23: S/ 7.5 MM) e inversiones financieras certificados de Fibra Prime por S/ 2.1 MM (dic-23: S/ 2.0 MM) esto resultado del aporte de un accionista su participación en una compañía.

En cuanto a los pasivos, el pasivo corriente se registró en S/ 1.3 MM (dic-23: S/ 1.1 MM), mientras que las no corrientes ascendieron a S/ 8.7 MM (dic-23: S/ 9.4 MM), este incremento deriva de menores obligaciones financieras a mediano plazo en moneda extranjera. Por el lado del patrimonio, el capital es de S/ 6.9 MM (dic-23: S/ 6.9 MM), que fue contrarrestado con las pérdidas acumuladas por S/ 4.0 MM (dic-23: S/ 3.2 MM).

Los resultados financieros de la administradora, los ingresos por administración y gestión ascendieron a S/ 6.4 MM (dic-23: S/ 3.9 MM), esto derivado a que los ingresos son variables, según la valorización del patrimonio en Fideicomiso que administra. Los gastos resultaron en S/ 1.6 MM (dic-23:S/ 3.5 MM). Posterior se tiene a los gastos financieros S/ 0.5 MM (dic-23: S/ 1.1 MM), con ello, la utilidad neta fue de S/ 1.6 MM (dic-23: S/ -0.9 MM).

Situación financiera del FIBRA:

A junio del 2024, el activo total ascendió a S/ 609.6 MM, mostrando un incremento semestral del 56.3% (+S/ 233.3 MM). Lo anterior obedece principalmente a la incorporación de inmuebles al portafolio del FIBRA durante la primera mitad del año, generando que las inversiones inmobiliarias asciendan a S/ 589.9 MM (+S/ 223.9 MM semestral), Por su lado, el nivel de efectivo se registró en S/ 13.6 MM, aumentando en S/ 7.8 MM (dic-2023: S/ 5.9 MM) por la mayor cobranza de alquileres, del mismo modo, se registra mayor saldo en las cuentas por cobrar, situándose en S/ 5.3 MM (dic-23: S/ 3.0 MM); las cuales son por concepto de alquileres.

Por el lado de los pasivos, se registró un total de S/ 164.9 MM, aumentando 13.4% semestral (dic-23: S/ 149.2 MM), compuesto principalmente por las obligaciones financieras original en dólares, registrándose en S/ 159.6 MM (+13.2% respecto dic-23). A detalle, durante el 2022, se obtuvo financiamiento por US$ 39.1 MM a una tasa de interés 4.6% mediante *"club-deal"* por parte de Scotiabank Perú y Banco BBVA Perú para la inversión en bienes inmuebles, estos préstamos serán cancelados en el primer trimestre del 2025 y cuentan con garantía hipotecaria por US$ 55.8 MM por medio del Edificio El Virrey, Almacenes Santa Clara, Edificio Conquistadores, Tiendas Mass, Centro Logístico Unión, Farmacias Peruanas, Oficinas Regal, Cocinas Ocultas Cloud Kitchen y Oficinas Schreiber.

Asimismo, en mayo del 2024, se registró un nuevo desembolso de Scotiabank por US$ 2.8 MM. a una tasa de interés de 8.8% por 3 años con amortización *bullet*, con finalidad de asumir los gastos relacionados a la adquisición de inmuebles Centro de Lima y Miraflores y mejoramiento de inmuebles. Cabe mencionar que los inmuebles Suramericana y Encarnación se encuentran bajo hipoteca a favor de Scotiabank.

A la fecha de corte, la deuda financiera representa el 96.8% del total de pasivos (dic-23: 96.6%). En cuanto al pasivo corriente, no hubo relevante variación interanual, permaneciendo sus cuentas por pagar en S/ 1.4 MM, compuestas en su mayoría por la comisión anual de administración y gestión del patrimonio en fideicomiso a la administradora, asimismo, están las otras cuentas por pagar que se mantuvieron en S/ 3.9 MM, principalmente por los depósitos en garantía recibidos.

Para ello, las contrapartes delimitan ciertos requerimientos financieros durante la vigencia del préstamo; estos indican que el ratio de cobertura de intereses[1] sea superior a 1.5 veces, a la fecha de corte, se registró en 2.75 veces mostrando solvencia y capacidad de pago a sus adeudos. En cuanto al ratio de *loan to value*, este no debe superar 0.7 veces, siendo 0.6 veces a la fecha de corte, sin ninguna observación ni requerimientos de *waivers* por parte de sus contrapartes. Asimismo, se considera que el ratio deuda financiera sobre el activo total sea inferior a 0.35x, a la fecha de corte, este se registró en 0.26 veces, disminuyendo respecto al anterior corte en evaluación por el mayor saldo de activo total.

En cuanto al patrimonio, este ascendió a S/ 444.8 MM (dic-23: S/227.2 MM), está conformado por los certificados de participación S/ 584.7 MM (dic-23: S/ 286.8 MM), esto principalmente por los aportes de inmuebles y emisión de certificados de participación. Asimismo, se tiene a la pérdida de colocación en -S/ 89.9 MM que refiere al saldo acumulado por la diferencia de precio del certificado de participación al momento de su colocación y su valor nominal. Además de esa diferencia de pérdida de colocación, se tienen gastos atribuibles al inversionista por S/ 9.6 MM, por conceptos indispensables para la creación de certificados. Por otro lado, están los resultados

[1] EBIT/Gastos financieros.

acumulados con un saldo de -S/ 40.8 MM debido al resultado acumulado proveniente del 2022 y la distribución de dividendos del 2023. Se tiene además la distribución de dividendos del 2024 por S/ 3.9 MM y se añaden los resultados del semestre por S/ 4.3 MM.

Resultados financieros del FIBRA:

Durante el primer semestre del 2024, se generaron ingresos operacionales por S/ 19.6 MM (jun-23: S/ 14.6 MM) nivel superior respecto al año anterior (+34.5%). Esto debido principalmente a la incorporación de los 5 inmuebles Centro de Lima y por el Edificio Grimaldo, asimismo, a la estabilización en los alquileres del Complejo Prime y Edificio Belén (anteriormente Jirón de la Unión), así como por los incrementos en el precio de las rentas de la Galería El Virrey, Regal, Local Pharma (antes Farmacias Peruanas), Maxi Ahorro, Cocinas Ocultas, Almacenes Santa Clara, Alese y Tiendas Mass. Lo anterior ayudó a mitigar los bajos ingresos del Hotel BTH que aún están nivelándose y el latente proceso de recolocación de las dos tiendas Mass a la fecha.

Por otro lado, los costos operaciones ascendieron a S/ 3.2 MM (jun-23: S/ 5.3 MM) registrando un aumento de S/ 2.2 MM (-40.7%) que corresponden al ajuste de costos contemplan gastos en mantenimiento de los inmuebles y los impuestos prediales. Con ello, la utilidad bruta ascendió a S/ 16.4 MM (jun-23: S/ 9.2 MM). Luego de los gastos administrativos por S/ 4.3 MM y otros ingresos por S/ 0.8 MM, se generó una utilidad operativa de S/ 13.0 MM (jun-23: - S/ 9.8 MM).

Finalmente, los gastos financieros se situaron en S/ 3.9 MM (jun-23: S/ 3.6 MM), el leve incremento resulta por el nuevo desembolso recibido por parte del Scotiabank de US$ 2.8 MM. Posterior, se presenta una pérdida por diferencia de cambio de -S/ 4.8 MM (jun-23: +S/ 6.7 MM), con ello, se tiene como resultado una utilidad neta de S/ 4.3 MM (jun-23: S/ 12.9 MM). De esta manera, el margen neto del Fibra fue de 21.8%.

En cuanto a proyecciones, a diciembre del 2024, Fibra ha estimado ingresos anualizados por US$ 14.5 MM, equivalente a S/ 46.0 MM que se debe al mayor registro de ingresos por renta, que provienen de los 05 edificios correspondientes de Inmuebles Lima, Edificio Grimaldo incorporados en abril 2024 y el Edificio Fénix en julio 2024. Asimismo, por la estabilización de los alquileres de los inmuebles Complejo Unión y Edificio Belén cuyos periodos de gracia y etapa de remodelación terminaron en el 2023 y desde enero 2024 registran ingresos al 100%.

Instrumentos Clasificados

Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación

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

PRINCIPALES ASPECTOS DE LA EMISIÓN

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

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

EMISIONES VIGENTES DEL PRIMER PROGRAMA

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

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

DIVIDENDOS REPARTIDOS

Fecha correspondiente	Monto distribuido	
Agosto-2024 y Setiembre-2024	US$	1,022,252.00
Julio-2024	US$	679,656.00
Junio-2024	US$	1,150,713.00
Marzo-2024	US$	596,258.00
Enero-2024	US$	398,158.00
Diciembre-2023	US$	537,433.00
Noviembre-2023	US$	581,195.00
Setiembre-2023	US$	693,664.00
Junio-2023	US$	650,340.00
Marzo-2023	US$	847,515.00
Diciembre-2022	US$	1,280,688.70
Setiembre-2022	US$	812,278.00
Junio-2022	US$	979,513.00
Marzo-2022	US$	600,195.00
Diciembre-2021	US$	635,487.60
Setiembre-2021	US$	518,347.55
Junio-2021	US$	404,019.93
Marzo-2021	US$	395,438.42
Setiembre-2020	US$	88,730.00
Marzo-2020	US$	568,428.99
Diciembre-2019	US$	595,689.00
Setiembre-2019	US$	597,231.00
Junio-2019	US$	154,106.70
May-2019	US$	207,449.00
Marzo-2019	US$	392,144.00

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

Anexos

Fibra Prime (en S/)							
Estado de situación financiera	**Dic-2019**	**Dic-2020**	**Dic-2021**	**Dic-2022**	**Dic-2023**	**Jun-2023**	**Jun-2024**
Efectivo	6,215,106	7,170,593	12,209,801	10,350,195	5,858,433	6,175,000	13,617,178
Cuentas por cobrar comerciales	312,552	1,687,863	3,733,914	7,460,567	2,975,383	8,525,000	5,315,872
Otros activos	953,351	2,160,490	670,797	1,326,097	838,429	-	79,935
Gastos pagados por anticipado	100,861	11,723	442,173	448,511	64,027	815,000	689,276
Total Activo corriente	7,581,870	11,030,669	17,056,685	19,585,370	9,736,272	15,515,000	19,702,261
Gastos pagados por anticipado	-	-	-	584,373	570,833	-	-
Inversiones inmobiliarias	153,798,624	291,024,857	328,574,939	371,172,915	366,041,005	374,580,000	589,946,444
Total Activo no corriente	153,798,624	291,024,857	328,574,939	371,757,288	366,611,838	374,580,000	589,946,444
Total de activos	**161,380,494**	**302,055,526**	**345,631,624**	**391,342,658**	**376,348,110**	**390,095,000**	**609,648,705**
Ingresos diferidos	-	45,477	88,128	-	288,257	-	-
Cuentas por pagar comerciales	490,099	528,061	1,186,064	2,137,091	1,920,930	959,000	1,395,997
Otras cuentas por pagar	278,860	1,595,201	18,745,739	2,945,087	2,871,085	3,480,000	3,855,766
Total Pasivo corriente	768,959	2,168,739	20,019,931	5,082,178	5,080,272	4,439,000	5,251,764
Obligaciones financieras	-	71,092,008	93,221,366	148,272,864	144,091,044	140,999,000	159,627,699
Total Pasivo no corriente	-	71,092,008	93,221,366	148,272,864	144,091,044	140,999,000	159,627,699
Total de pasivos	**768,959**	**73,260,747**	**113,241,297**	**153,355,042**	**149,171,316**	**145,438,000**	**164,879,463**
Certificado de participación	164,168,220	240,885,645	237,156,728	287,759,778	286,756,728	281,150,000	584,666,222
Prima de emisión	-4,835,570	-7,424,360	-7,408,107	-8,879,787	-8,879,787	-	-
Pérdida de colocación	1,278,885	-2,344,879	-2,344,879	-12,064,233	-12,064,233	-2,064,000	-99,477,403
Cuentas por cobrar a partícipes	-	-348,618	-1,861,679	-1,861,679	-1,861,679	-	-
Resultados acumulados	-	-1,973,009	6,848,264	-26,966,463	-36,774,235	-37,359,000	-40,760,691
Total patrimonio	**160,611,535**	**228,794,779**	**232,390,327**	**237,987,616**	**227,176,794**	**244,657,000**	**444,769,243**
Total pasivos y patrimonio	**161,380,494**	**302,055,526**	**345,631,624**	**391,342,658**	**376,348,110**	**390,095,000**	**609,648,705**

Fuente: Fibra Prime / **Elaboración:** PCR

Fibra Prime (en S/)							
Estado de resultados	**Dic-2019**	**Dic-2020**	**Dic-2021**	**Dic-2022**	**Dic-2023**	**Jun-2023**	**Jun-2024**
Alquileres de inversiones inmobiliarias	9,876,605	7,231,736	17,351,831	29,039,923	29,622,948	14,573,000	19,602,352
Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	- 397,945	- 1,275,767	- 2,616,528	- 2,779,626	- 6,440,075	- 2,202,851	-3,164,954
Utilidad bruta	**9,478,660**	**5,955,969**	**14,735,303**	**26,260,297**	**23,182,873**	**12,370,149**	**16,437,399**
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	569,038	1,544,954	11,177,570	- 39,966,850	- 10,235,382	-	-
Gastos administrativos	- 3,031,766	- 2,878,790	- 4,417,520	- 7,393,306	- 6,840,288	- 3,138,184	-4,237,727
Otros ingresos operativos	7,399	122,353	-	-	-	590,533	773,246
Utilidad operativa	**7,023,331**	**4,744,486**	**21,495,353**	**- 21,099,859**	**6,107,203**	9,822,498	**12,972,917**
Ingresos financieros	22,568	14,319	-	-	-	-	-
Gastos financieros	- 13,727	- 2,185,503	- 2,816,075	- 4,923,852	- 7,306,409	- 3,602,000	-3,879,150
Diferencia de cambio neta	- 1,211,425	- 1,979,320	- 6,539,274	4,595,356	3,746,070	6,710,000	-4,829,357
Utilidad neta	**5,820,747**	**593,982**	**12,140,004**	**- 21,428,355**	**2,546,864**	**12,930,498**	**4,264,411**

Fuente: Fibra Prime / **Elaboración:** PCR