

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 2023. Sin auditar.

**Aprobado en comité de 29/11/2023

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-22	Jun-23
Activo Corriente	2.91	1.76
Activo No Corriente	11.44	14.62
Total Activo	14.35	16.38
Pasivo Corriente	1.76	6.09
Pasivo No Corriente	8.77	2.58
Total Pasivo	10.53	8.67
Patrimonio	3.83	7.71
Ingresos*	2.87	1.31
Resultado de Operación*	-0.06	-0.45
Resultado Neto*	-0.31	-0.48

(*): Cifras con corte a jun-22

FIBRA PRIME

Indicadores (En PEN MM)	Dic-22	Jun-23
Activos	391.34	390.10
Pasivos	153.36	145.44
Certificados de Participación	287.76	280.47
Patrimonio	237.99	244.66
Ingresos*	13.44	14.57
Resultado Operativo*	9.19	9.82
Resultado Neto*	10.06	12.93
Total de CP	8,466,788	8,466,788
Valor de CP (US\$)	7.46	7.45
Valor de CP (US\$-BVL)	7.50	6.70
Dist. por Cert. (US\$)	0.44	0.18
N° de Titulares	402	526
Ratio de vacancia (%)	0.70	6.50

(*): Cifras con corte a jun-22.

Analistas

Diego Montané Quintana
diegomontane@jcrlatam.com
Sasha Cuellar
sashacuellar@jcrlatam.com

Fundamento

El Comité de Clasificación de JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgo S.A. (en adelante, JCR LATAM) ratifica 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, Título 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 inversiones en renta de bienes raíces es un modelo de negocios 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). A la fecha se han realizado 04 Colocaciones (último en dic-20) y 03 Aportes de inmuebles (último en nov-22). Participan BBVA Sociedad Titulizadora S.A. (BBVAST) como Fiduciario, BBVA Bolsa - Sociedad Agente de Bolsa S.A. (BBVA SAB) como Agente Colocador y Administradora Prime S.A. (Administradora Prime o AP) como administrador de FIBRA PRIME. Durante el 1° semestre del 2023, se oficializa la renuncia y cese de actividades de BBVAST, siendo reemplazado por Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (GCST), quien ejerce funciones de fiduciario a partir de jun-23.
- Capacidad del Administrador y del Comité Técnico:** Administradora Prime (AP) cuenta con personal que tiene experiencia en inversiones, gestión de activos inmobiliarios. Aspectos comerciales, financiero 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:** La cartera de inversiones, al 30 de junio del 2023, tiene un área de bruta alquilable (ABL) de 180,403 m2 con 23 propiedades, 183 arrendatarios (166 a dic-22) enfocando el 80% del ABL en inmuebles logísticos; se tiene un ratio de vacancia de 6.5% activos (0.7% a dic-22) debido a culminación de contratos y desocupación. Se identifica un aumento en el valor de los activos a jun-23. Por su parte, se informa de nuevos operadores. Complejo Logístico Prime (ex Metálicas Unión), en la cual se ejecutó el cierre contractual en ene-23, debido a las remodelaciones se tiene un grado de vacancia del 21.0%, se observa un crecimiento del valor razonable en un 13.5%. Hotel BTH es nuevo operador (ex Top Rank) al haberse ejecutado el cierre contractual en dic-22 con un grado de ocupación del 100%, manteniendo su valor. El edificio Jirón de la Unión (Belén), tuvo vacancia por parte de la SUNAT, habiéndose firmado con la Contraloría (set-23) tiene un grado de ocupación del 0.0%, mostrando un ligero incremento en su valor en un 1.8%. Asimismo, se hace seguimiento y gestión de contratos de arrendamiento; se visualiza cambios para los inmuebles Tienda Mass, Edificio Regal, Edificio Conquistadores, Inmueble Alese. El equipo Gestor prevé tener un ratio de vacancia cercana al 0.4% para fines del periodo 2023. A jun-23, el nivel total de Certificados de Participación (CP) fue de 8,466,788; manteniendo los mismos niveles registrado a fines del periodo 2022. Durante el periodo 2023, no se han realizado aporte de inmuebles. El valor de los CP a jun-23 fue de US\$ 7.45 (US\$ 7.46 a dic-22), mientras que el valor de mercado (BVL) asciende a US\$ 6.70 (US\$ 7.50 a dic-22), considerando los niveles de participación que tiene el instrumento en el mercado secundario así como la liquidez para estas operaciones. Se hace mención a las distribuciones por certificados, las cuales ascendieron en jun-23 a US\$ 0.18 (US\$ 0.44 a dic-22 y US\$ 0.19 a jun-22). Se tiene un *Dividend Yield* (referencial) del 5.44% (6.05% si se toma en cuenta el 100% de la UND).
- 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-23, se observa que no se llega a cumplir el covenant establecido respecto al límite del ratio de apalancamiento (mayor o igual a 0.35x), situándose en 0.38x. Para reducir el indicador, la gestión de Fibra Prime plantea el aporte de 06 nuevos inmuebles para fines del periodo 2023 y primer trimestre del 2024; lo cual, sumado al portafolio actual, permitiría reducir el nivel de apalancamiento hasta 0.21x. Se informa de la reducción del capital de FIBRA PRIME como consecuencia del reparto de excedente de caja correspondiente al periodo 2021. Así mismo, durante los últimos periodos se incrementa el número de inmuebles puestos en garantías (09 inmuebles a dic-22) considerando las obligaciones que mantiene FIBRA PRIME, esto puede generar un riesgo dado el ratio máximo establecido y aprobado por el Comité Técnico (50.0%); a jun-23 dicho ratio fue del 54.2%. Se menciona que, durante el periodo 2023, se reconoce el exceso de gastos ordinarios incurridos en el periodo 2022 debido a ajustes realizados; ubicándose en 3.3% (límite del 3.0%), siendo adoptado bajo acuerdo por la Asamblea General de Titulares, se ratifica la solicitud de dispensa autorizada por el Comité Técnico.

- **Resultados obtenidos por Administradora Prime:** A jun-23, el nivel de Activos de AP ascendió a 12.61MM, constituido principalmente por las inversiones financieras (PEN 10.03MM); el nivel de Pasivos ascendió a PEN 9.26MM, mientras que el Patrimonio se situó en PEN 3.34MM, la principal fuente de fondeo la constituye las Obligaciones Financieras a Largo Plazo con 59.2% (PEN 7.47MM). El nivel de ingresos fue de PEN 1.31MM bajo el concepto de comisiones por administración (PEN 2.87MM a jun-22), se registran mayores gastos de administración. El resultado neto arroja pérdidas por PEN 0.48MM, comportamiento similar a lo registrado en el periodo anterior (-PEN 0.31MM a jun-22).
- **Resultados obtenidos por FIBRA PRIME:** A jun-23, FIBRA PRIME manejó Activos por un importe de PEN 390.10MM, constituidos en su mayoría por Inversiones Inmobiliarias (PEN 374.58MM), acorde a lo mencionado anteriormente no hubo adjudicación de nuevos inmuebles; el nivel de Pasivos ascendió a PEN 145.44MM, mientras que el Patrimonio se situó en PEN 244.66MM; los Certificados de Participación (PEN 280.47MM) constituyen la principal fuente de fondeo con un 71.9%, seguido de las Obligaciones Financieras a Largo Plazo (PEN 141.00MM) con 36.1%. El nivel de apalancamiento contable (Pasivo/Patrimonio) muestra una tendencia creciente, mostrando una reducción a jun-23 ubicándose en 0.59x (0.49x a dic-21 y 0.64x a dic-22) y el ratio obligaciones financieras/activos muestra un comportamiento similar al situarse en 36.14% (26.97% a dic-21 y 37.89% a dic-22). El nivel de ingresos ascendió a PEN 14.57MM, presentando un incremento del 8.5% respecto al periodo anterior (PEN 13.44MM a jun-22), registrando un mayor ingreso por alquiler en los inmuebles Farmacias Peruanas, El Virrey y Alese. Se registra un incremento en los gastos de administración. El resultado neto ascendió a PEN 12.93MM, siendo superior en un 28.6% respecto al periodo anterior (PEN 10.06MM a jun-22), esto debido a un mayor resultado operativo y a mayores ingresos por diferencia cambiaria.

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.

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 y FIBRA PRIME se realiza con Estados Financieros de situación no auditados a jun-23.

Riesgo Macroeconómico

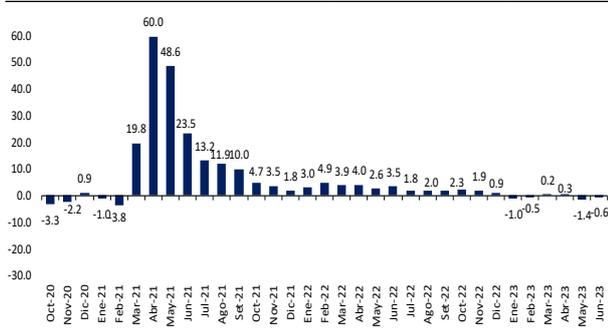
Escenario Internacional

El Fondo Monetario Internacional (FMI) comunicó que el crecimiento económico global disminuirá desde 3.4% en 2022 a 2.8% en 2023 con una estabilización posterior de 3.0% en 2024. Estas perspectivas se deben a la orientación restrictiva de la política monetaria para reducir la inflación en un contexto de deterioro de condiciones financieras por la guerra entre Ucrania-Rusia y la creciente fragmentación geoeconómica. Según el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), se espera un crecimiento mundial de 2.4% en el 2023 y de 2.9% en el 2024. Para América Latina y el Caribe, el FMI proyecta un crecimiento de la actividad económica de 1.6% en 2023, 2.2% en 2024. A diferencia del BCRP que estima un aumento de 2.3% para el 2023 y de 2.9% para el 2024.

Actividad Económica

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), a junio del 2023, la economía peruana tuvo un crecimiento anualizado de 0.74% (vs. 5.51% a jun-22), debido al impacto de El Niño costero que mermó significativamente la actividad productiva del país, y las consecuencias políticas, sociales y económicas de las protestas contra el Gobierno, que afectó las expectativas de los inversionistas y otros agentes económicos. Los sectores que tuvieron mayor influencia positiva en el crecimiento económico en junio del 2023 fueron Minería e hidrocarburos (+15.95%) y Electricidad, Gas y Agua (+4.49%). Con influencia negativa sobre el crecimiento económico se encuentra la Pesca (-68.93%), Manufactura (-14.64%) y Financiero y Seguros (-9.19%), con respecto a junio del 2022. El BCRP estima que el crecimiento económico peruano del 2023 alcance el 2.0%, para el 2024 llegue al 2.9% y para el 2025 se espera que llegue al 3.0%, en base a que el consumo privado acelere su crecimiento y que la inversión privada se recupere.

Producto Bruto Interno (Var. % interanual)



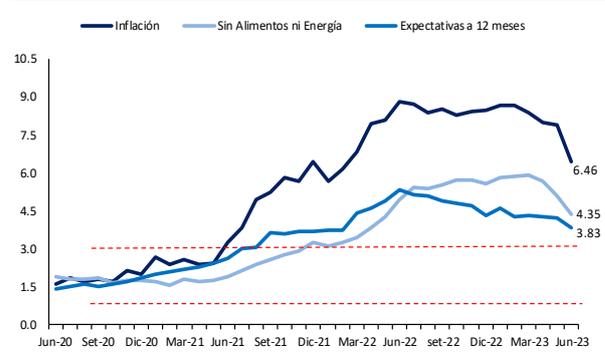
Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

Inflación

A junio del 2023, la inflación interanual ascendió a 6.46% y se ubicó fuera del rango meta establecido por el BCRP (entre 1% y 3%) por vigésimo quinto mes consecutivo. No obstante, la inflación sin alimentos y energía fue 4.35% con expectativas a 12 meses de 4.30%. El BCRP espera que

la inflación interanual converja al rango meta a finales del 2023 con los supuestos que los efectos temporales sobre la inflación se disipen, las expectativas de inflación también se dirijan al rango meta y las condiciones financieras se mantengan ligeramente restrictivas.

Inflación anual acumulada entre 2020 y jun-23 (en %)



Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

Mercados Financieros

El BCRP establece la tasa de interés de referencia a 7.75% a junio del 2023 (vs. 5.50% jun-22). Esta dinámica positiva se debe a que nivel alto de inflación que se situó por encima del rango meta de inflación del BCRP y el aumento de los precios internacionales de energía y alimentos desde el segundo semestre del 2022. Como respuesta al aumento de tasa mencionado, la tasa de interés de los Certificados de Depósito del BCRP de 1 a 3 meses ha seguido el comportamiento positivo y alcanzó el 7.00% a junio del 2023 (vs. 5.10% a jun-22). Con respecto al rendimiento del bono del Gobierno peruano en PEN a 10 años, ha decrecido levemente, registrando 7.10% a junio del 2023 (vs. 7.90% jun-22), con oscilación hasta 8.60% en los 12 meses previos. Cabe mencionar que este rendimiento tuvo una dinámica ascendente entre 2022 y mediados del 2023.

Riesgo Político

Entre el 2018 y el 2023, el Perú ha tenido 6 presidentes en un contexto de constante desorden político. A junio del 2023, 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 80.0% y del Congreso fue 91.0% en junio del 2023, según encuesta IEP.

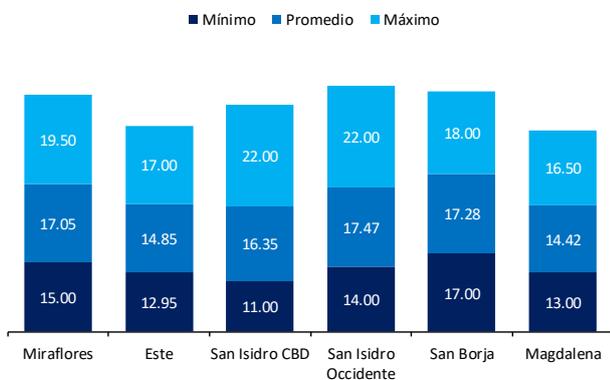
Riesgo de la Industria

El mercado de oficinas prime continúa su progresiva recuperación gracias al fortalecimiento de la demanda y reducción de la vacancia pese a que aún se ubica por encima del 20%. Con respecto a la oferta, en lo que va del primer semestre no se registraron nuevos espacios de oficinas, manteniendo el inventario en 1.31 millones de m². Adicionalmente, la vacancia disminuyó en 3.4 pp. en comparación al segundo semestre del 2022 (25.5%), registrando el 22.1%, que equivale a más de 291,000 m² de oficinas disponibles, como resultado al ascendente desempeño de la demanda y a la baja producción durante los dos últimos años, manteniendo una tendencia bajista de la vacancia.

Por el lado de la demanda, se registraron 42,068 m² al final del primer semestre del 2023, aumentando en 251.4% con respecto al primer semestre del 2022 y disminuyendo en 12.7% frente al segundo semestre del 2022. Cabe mencionar que, las empresas del sector logístico, instituciones públicas, energía y servicios financieros tuvieron la mayor concentración del total (76%), mientras que empresas del rubro administrativo y servicios generales registraron la mayor participación de desocupación.

Mientras que, el precio promedio de renta se ubicó en US\$ 15.96/m², con un ajuste del 0.73% a finales primer semestre, debido en mayor instancia a la estrategia de los propietarios de captar el interés de los clientes a través de su alta disponibilidad de oficinas. Es importante mencionar que, San Isidro Occidente registra el mayor precio promedio de renta (US\$ 17.47/m²), mientras que Magdalena cuenta con el precio promedio de renta más bajo (US\$ 14.42/m²).

Precios mínimos, máximos y promedio de renta de oficinas prime por submercado (en US\$/m²)



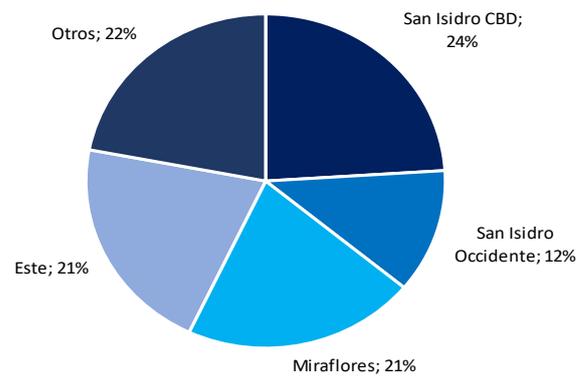
Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

El mercado de oficinas subprime de Lima está integrado por nueve submercados que alcanzan más de 1,432,000

m², siendo el distrito de San Isidro el de mayor porcentaje de concentración de inventario con 36%, que a su vez cuenta con 2 submercados: San Isidro CBD (24%), donde concentran las sedes centrales de los principales bancos y entidades financieras; y San Isidro Occidente, donde concentra grandes corporaciones y el centro empresarial más grande de Lima.

Mientras que Miraflores y Este poseen 21% del inventario cada uno; y los demás distritos concentran el otro 22% restante, que conforman más de 300,000 m².

Distribución del inventario por submercado



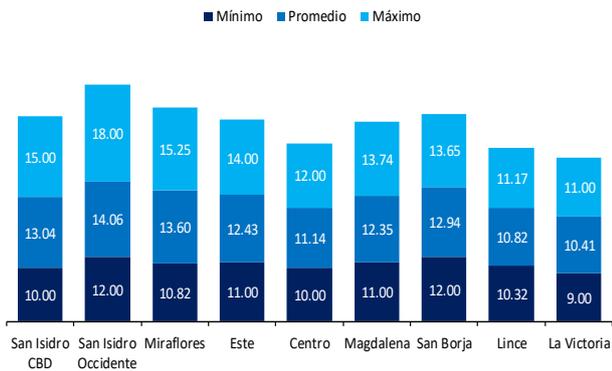
Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

Al término de junio del 2023, la vacancia todavía se encuentra superior al 20% con una disminución debido a la reactivación de la demanda, que fue promovida por profesionales independientes, sector salud y servicios generales, en conjunto con una baja producción.

Mientras que, la vacancia registró 25.9% a finales del primer semestre del 2023, menor en 1.4 pp. que lo registrado en el segundo semestre del 2022 (27.3%), debido a la nula producción y una absorción neta de 22,621 m².

Por otro lado, el precio promedio de renta presentó un ajuste de 0.72%, registrando US\$ 12.84/m² a fines de junio del 2023, debido a las rentas competitivas en edificios multi propietarios. Cabe mencionar que, San Isidro Occidente y Miraflores registran las rentas más altas debido a su exclusividad y ubicación; mientras que La Victoria y Lince registran el precio promedio más bajo debido a que el 95% de los edificios son multi propietarios pese a su cercanía al distrito de San Isidro.

Precios mínimos, máximos y promedio de renta de oficinas subprime por submercados (en US\$/m²)



Fuente: JLL PERÚ / Elaboración: JCR LATAM

El inventario de mercado de centros logísticos no registró nuevos ingresos pese a la elevada tasa de vacancia debido a las construcciones especulativas sin priorizar mejoras en los espacios y características primordiales como altura, patio de maniobras, áreas comunes, entre otros.

En base al dinamismo del mercado, la tasa de vacancia registra alrededor del 8% en los almacenes Clase A, con espacios en proceso de negociación previos a su construcción, donde el 92% de disponibilidad se encuentra en la zona Sur.

Mientras que, el precio de renta promedio en almacenes de Clase A se ubica en US\$ 5.9/m² y los de Clase B en US\$ 6.2/m², con un promedio total de US\$ 6.0/m². Estos precios se rigen principalmente por la ubicación con cercanía al centro de la ciudad y también infraestructura, acceso, servicios, entre otros. Es importante mencionar que alrededor del 90% de los inventarios de almacenes de Clase A se ubican en la zona Sur.

Indicadores del mercado de centros logísticos

Zona	Inventario (m ²)	Tasa de vacancia (%)	Precio de renta (US\$/m ²)
Sur	1,309,901	10.1	5.9
Este	134,700	3.3	7.0
Callao	83,000	8.2	7.2
Centro	58.837	0.0	-

Fuente: Cushman & Wakefield / Elaboración: JCR LATAM

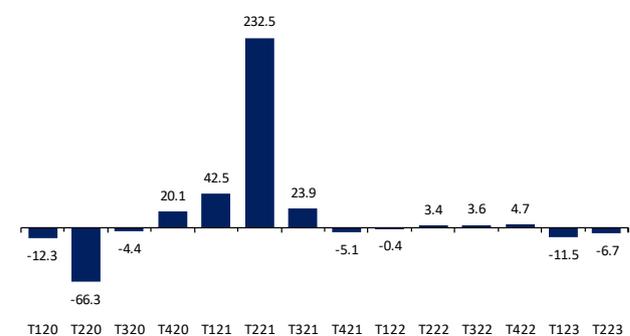
Según el Reporte de Actividad Económica a agosto del 2023 del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), en el primer semestre del año, la actividad del sector construcción se contrajo 6.7% en comparación con el mismo periodo de 2022. Esto debido principalmente al menor consumo interno de cemento en -10.6%, mitigando esta disminución está el mayor avance físico de las obras públicas en 18.11%.

El consumo interno de cemento disminuyó principalmente por la menor actividad constructora de

obras privadas y autoconstrucción que se desempeñaron en un entorno complejo y lenta recuperación en el mercado inmobiliario. Pese a esto, se continuó con las obras privadas como construcción de galerías, remodelación de oficinas, reparación de instalaciones en centros educativos privados y consultorios médicos.

Mientras que, el avance físico de obras debe su aumento al incremento de la inversión pública en construcción a nivel de Gobierno Nacional en 73.0% y Gobierno Regional en 12.4%, no obstante, a nivel de Gobierno Local disminuyó en -7.8%. Esto se ve reflejado en la mejora de hospitales y centros de salud públicos, trabajos de protección frente a desastres y la ampliación de los servicios de saneamiento y electrificación.

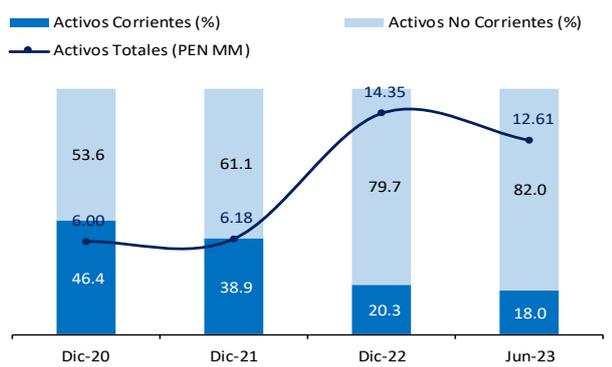
PBI Construcción (Var. % trimestral)



Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

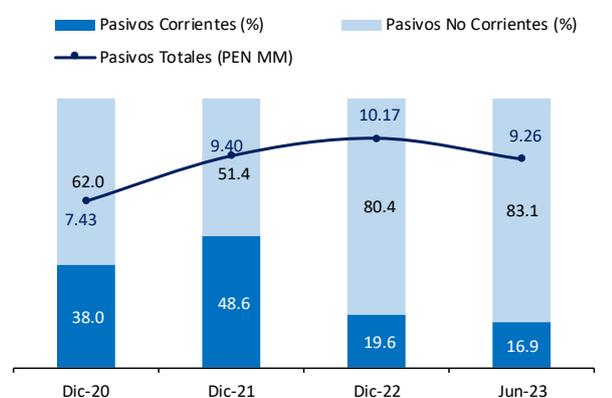
Análisis Financiero de Administradora Prime

El nivel de Activos de Administradora Prime (AP) presentó una dinámica constante durante los periodos 2020 y 2022. A dic-22, los Activos fueron de PEN 14.35MM (PEN 6.18MM a dic-21), este incremento significativo se explica por el ajuste al valor de participación patrimonial por PEN 7.63MM (cesión de acciones), seguido del valor de los certificados recibido de FIBRA PRIME por PEN 2.51MM. A jun-23, los Activos se ascienden a PEN 12.61MM, conformado en su gran mayoría por Activos No corrientes (inversiones financieras) con una representación del 82.0% del total de Activos mientras que los Activo Corrientes representan el 18.0% restante, este último conformado en su mayoría por Otras Cuentas por Cobrar.

Composición de Activos (%)


Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM

El nivel de Pasivos muestra una tendencia creciente en los últimos periodos. En dic-22, estos ascendieron a PEN 10.53MM (PEN 9.40MM a dic-21), durante el periodo 2022 hubo un incremento de las obligaciones financieras (financiamientos que mantiene con Cooperativa Abaco, BBVA y Coril), siendo consideradas como No Corrientes en su mayoría; así como una reducción de las Cuentas por Pagar Comerciales (CxP a FIBRA PRIME). A jun-23, el nivel de Pasivos se situó en PEN 9.26MM, conformadas principalmente por los Pasivos no Corrientes (Obligaciones financieras), representando el 80.6% del total de Pasivos mientras que los Pasivos Corrientes representan el 16.9% restantes, conformados principalmente por las Obligaciones Financieras.

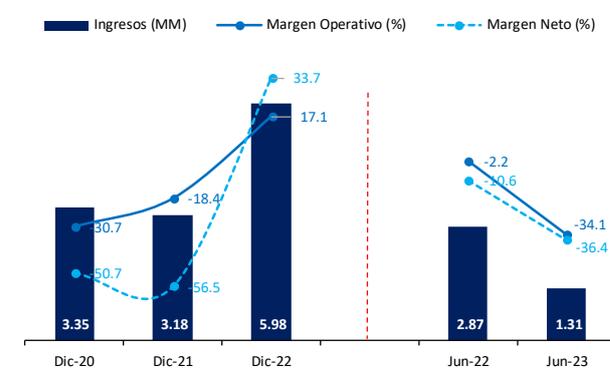
Composición de Pasivos (%)


Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM

Durante el periodo 2022, se realizó la emisión de acciones por un valor de PEN 6.04 MM y considerando los resultados acumulados en negativo, el Patrimonio ascendió a PEN 3.83MM (PEN -3.22MM). A jun-23, el Patrimonio asciende a PEN 3.34MM, manteniendo el capital de PEN 6.98MM y se consideran las pérdidas acumuladas por PEN 3.64MM, se resalta el resultado en neto por -PEN 0.48MM.

Administradora Prime genera sus ingresos producto de comisiones o fees por administración y gestión. Los ingresos presentaron una dinámica positiva, cerrando dic-

22 con PEN 5.98MM (3.18MM a dic-21), considerando la mayor inversión y administración de inmuebles. Se registran incrementos en los Gastos Administrativos. El periodo 2022 cerró con una utilidad positiva de PEN 2.01MM, logran revertir las pérdidas obtenidas en 2021 y 2020. A jun-23, los ingresos se situaron en PEN 1.31MM, representando una reducción del 54.2% (PEN 2.87MM a jun-22), el Resultado Operativo presenta un saldo en negativo por -PEN 0.45MM (-PEN 62.42k a jun-22) representando un margen del -34.1%. El resultado Neto arroja pérdidas por -PEN 0.48MM, siendo mayor a lo obtenido en el periodo pasado (-PEN 0.31MM a jun-22), arrojando un margen neto negativo de 36.4%, considerando menores cargas financieras y mayores ingresos por diferencia cambiaria.

Márgenes (%)


Fuente: Administradora PRIME/ Elaboración: JCR LATAM

Considerando el resultado neto de pérdida y los niveles de activos y patrimonio, el indicador de rentabilidad ROA se situó en -3.8% (-1.9% a jun-22), el resultado se explica principalmente por el resultado neto positivo y al reducción en el nivel de Activos (-PEN 3.77MM). Por su parte, el indicador de Rentabilidad ROE se situó en -14.3% explicado por la reducción en el nivel de Patrimonio (-PEN 4.37MM) así como el resultado neto obtenido.

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. A jun-23, el Activo total de FIBRA PRIME ascendió a PEN 390.10MM (PEN 391.34MM), concentrando el 96.0% en el largo plazo constituido por las inversiones financieras que llegaron a PEN 374.58MM superior a los PEN 371.76MM presentado en dic-22 (+0.9%). 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 del periodo, dichos valores son ajustados al valor razonable.

Las cuentas de efectivo y equivalente de efectivo suman PEN 6.18MM (PEN 10.35MM a dic-22), 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.

Por su parte, las Cuentas por Cobrar Comerciales ascendieron a PEN 8.53MM (PEN 7.46MM a dic-22), originados por el arrendamiento de los inmuebles (alquileres devengados). Otras cuentas por cobrar incluyen un saldo de PEN 1.86MM por concepto de ajuste contable por distribución de la Utilidad Neta Distribuible mayor a la utilidad contable de ejercicios anteriores.

Composición Inversiones Financieras (PEN MM)

Inversiones Financieras	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Jun-23
Farmacias Peruanas	76.64	83.12	80.77	80.77
Edificio El Virrey	64.13	63.92	65.85	65.85
Inmueble Logístico Alese	0.00	0.00	43.94	43.94
Almacenes Santa Clara	27.04	30.34	29.25	29.25
Centro Logístico Prime	26.10	25.54	22.66	25.73
Hotel BTH	49.82	50.05	25.36	25.36
Oficinas Regal	0.02	18.08	18.26	18.36
Edificio Conquistadores	19.43	20.51	18.01	18.02
Edificio Schreiber	17.40	17.79	17.10	17.10
Edificio Garcilazo	0.00	0.00	12.57	12.57
Oficinas Jirón de la Unión	0.00	0.00	12.27	12.50
Tiendas Mass	10.43	11.81	10.54	10.54
Cocinas Ocultas Cloud Kitchen	0.00	7.40	7.35	7.35
Maxiahorro Huacho	0.00	0.00	7.24	7.24
Otros	0.01	0.01	0.01	0.01
Total Inversiones Inmobiliarias	291.02	328.57	371.17	374.58

Fuente: FIBRA PRIME/ Elaboración: JCR LATAM

Durante el periodo 2023, se presentaron los siguientes acontecimientos que afectaron a los inmuebles:

- Complejo Logístico Prime.- Debido a la situación de Construcción Metálicas Unión, se ejecutó el cierre contractual en ene-23. Actualmente se encuentra en remodelación, presentando un nivel de ocupación del 21%.
- Hotel BTH.- Debido a la situación con Top Rank, se ejecutó el cierre contractual en dic-22, siendo Grupo BTH el nuevo operador con un grado de ocupación del 100.0%.
- Jirón de la Unión (Belén).- En feb-23, se generó la vacancia del anterior arrendatario (SUNAT). En set-23, se firma contrato con la Contraloría. Grado de ocupación a jun-23 de 0%.

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 dic-22, el total de pasivos se situó en PEN 153.36MM, siendo superior e un 35.34% respecto a dic-22 (PEN 113.24MM). Para jun-23, el total de Pasivos ascendió a PEN 145.44MM. El Pasivo está constituido principalmente por las Obligaciones por Titulización a Largo Plazo por un valor de 141.00MM; seguido por las

cuentas por Pagar comerciales y otras CxP (comisiones por administración y depósitos en garantía).

De la misma manera, el Patrimonio muestra signos de crecimiento. A dic-22 se situó PEN 237.99MM, 2.4% superior a dic-21 (PEN 232.39MM). En jun-23, se situó en PEN 244.66MM, conformado principalmente por los Certificados de Participación (PEN 280.47MM).

Considerando las fuentes de fondeo, estas están constituidas principalmente por los Certificados de Participación y Obligaciones financieras, siendo así que, a jun-23, los certificados de participación representaron el 71.9% de la fuente de fondeo, mientras que las Obligaciones Financieras representaron el 36.1%. 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).

Es importante mencionar que, el nivel de apalancamiento (Pasivo respecto al Patrimonio) muestra una tendencia creciente (0.32x a dic-20 y 0.64x a dic-22), a jun-23, se sitúa en 0.59x. Por su parte, el indicador que mide el nivel de deuda respecto a los Activos también muestra una tendencia creciente (0.24x a dic-20 y 0.38x a dic-22), en jun-23 dicho ratio se situó en 0.36x.

Nivel de ingresos y Resultado Neto

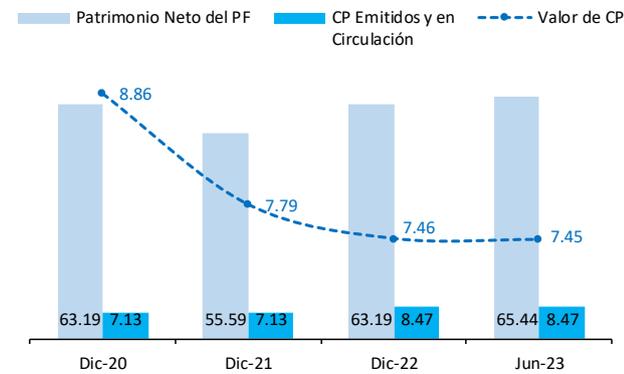
Los ingresos de FIBRA PRIME se registran bajo el concepto de alquileres de inmuebles, registrando así un crecimiento sostenido; a dic-22 ascendió a PEN 29.04MM (PEN 17.35MM) considerando los nuevos inmuebles producto de nuevas inversiones. A nivel neto, durante el periodo 2022, se dieron variación por cambios en el valor razonable, lo cual llevó a registrar pérdidas por PEN 21.43MM; sin embargo, la rentabilidad de FIBRA PRIME se mide por el nivel de distribuciones. A jun-23, los ingresos se situaron en PEN 14.57MM, siendo superior en un 8.5% respecto al periodo anterior (PEN 13.44MM a jun-22), teniendo como principales fuentes de ingreso los alquileres de los inmuebles Farmacias Peruanas, El Virrey, Alese. Se registran mayores Gastos Administrativos bajo concepto de comisión a APSA. A nivel de resultado neto, este fue de PEN 12.93MM, mostrando un incremento del 28.6% respecto al periodo pasado (PEN 10.06MM a jun-22), como resultado de mayores ingresos por diferencia cambiaria compensado por mayores gastos financieros.

Valor de certificados de Participación

Durante los últimos periodos, se observa una reducción continua de los valores de cuota de participación de FIBRA PRIME, ubicándose en US\$ 7.45 (US\$ 7.46 a dic-22). A jun-23, El Patrimonio Neto incluye el ajuste contable correspondiente a la distribución correspondiente al ejercicio 2021 por el exceso de caja del periodo, el mismo que fue aprobado por el Comité Técnico. Respecto a los Certificados, no se registraron emisiones durante el periodo 2023, siendo a jun-23 un total de 8.7 millones. En

dic-22, se registró un aumento de dichos certificados, considerando las actividades de inversión en nuevos inmuebles, así como CP emitidos a favor de los miembros del comité técnico y de la Administradora Prime.

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 que, a jun-23 el valor de mercado de dichos certificados asciende a US\$ 6.70 (US\$ 7.50 a dic-22 y US\$ 7.80 a dic-21), considerando 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\$ 0.18, mostrando un resultado similar a lo obtenido en jun-22 (US\$ 0.19), mientras que a dic-21 dicho resultado fue de US\$ 0.44, las cuales corresponden a la suma de las distribuciones trimestrales de UND más reparto de exceso de caja por certificado emitido.

Hechos de Importancia al 30 de junio del 2023

Se indican los hechos de importancia revelados al mercado:

- 03.04.23.- Se cumplió con remitir la presentación que será expuesta en la Asamblea General Extraordinaria no presencial de titulares de certificados de participación del FIBRA Prime, la cual se llevó a cabo en segunda convocatoria el mismo día, 3 de abril de 2023.
- 03.04.23.- Se informa los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Titulares de certificados de participación del FIBRA Prime: a) Aprobación de los Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2022. b) Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2022. c) Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2023. d) Nombramiento de Tanaka, Valdivia & Asociados S. Civil de R.L. – firma miembro de Ernst & Young, como auditor externo del FIBRA Prime por los ejercicios correspondientes a los años 2023 – 2027. e) Aprobación del exceso del límite anual de los Gastos Ordinarios establecido en el Acto Constitutivo, incurrido durante en el ejercicio 2022. f) Ratificación

de la solicitud de dispensa autorizada por el Comité Técnico con relación al financiamiento otorgado por Scotiabank Perú S.A.A. y Banco BBVA Perú vinculada al exceso del límite anual de los Gastos Ordinarios establecido en el Acto Constitutivo, incurrido durante en el ejercicio 2022.

- 10.04.23.- Se redujo el capital del FIBRA Prime por un importe de PEN 1.35MM, por lo que el capital del FIBRA Prime se reducirá de PEN 281.47MM a la suma de PEN 280.70MM; como consecuencia del reparto de excedente de caja correspondiente al ejercicio 2021, aprobado por el Comité Técnico en sesión llevada a cabo el 18 de marzo de 2022 hasta por la suma de US\$ 2.00MM (el "Excedente de Caja").
- 27.04.23: El comité técnico aprueba: a) Los estados financieros intermedios no auditados al 31 de marzo de 2023 del FIBRA Prime, b) El informe trimestral a que se refiere el literal g) del artículo 75 del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos.
- 02.05.23.- Se informa la decisión de BBVA Sociedad Titulizadora S.A. de renunciar al cargo de fiduciario del FIBRA Prime, la misma que fue publicada en el Diario Oficial "El Peruano" y en el diario "El Comercio" el mismo día y comunicada al Comité Técnico del Patrimonio, para que se formule una propuesta de fiduciario reemplazante la cual deberá ser sometida a la aprobación de la Asamblea General de Titulares de certificados de participación del FIBRA Prime. Se cumplió con remitir copia del aviso de renuncia de BBVA Sociedad Titulizadora S.A. al cargo de fiduciario del FIBRA Prime, publicado el mismo día en el Diario Oficial El Peruano y en El Comercio.
- 02.05.23.- El Comité Técnico aprueba: a) Tomar conocimiento de la renuncia presentada por BBVA Sociedad Titulizadora S.A. al cargo de fiduciario del FIBRA Prime, y dejar constancia que Banco BBVA Perú se mantiene como entidad estructuradora del "Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime" y BBVA Sociedad Agente de Bolsa S.A. como agente colocador., b) Proponer a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (GCST) para asumir el cargo de fiduciario del FIBRA Prime, aprobar su propuesta económica y elevar la propuesta a la Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación del Programa para someterla a su aprobación, c) Autorizar al Presidente del Comité Técnico a remitir una comunicación a BBVA Sociedad Titulizadora informando sobre la propuesta de fiduciario sustituto aprobado, d) Solicitar a BBVA Sociedad Titulizadora que, en su calidad de fiduciario del FIBRA Prime, convoque a Asamblea General bajo la modalidad no presencial conforme a las "Normas para las convocatorias y celebraciones de asambleas de fideicomisarios, asambleas de partícipes, comités y otros órganos colegiados de sociedades a las que la SMV otorga autorización de funcionamiento".

- 02.05.23.- Conforme la solicitud del Comité Técnico, BBVA Titulizadora cumplió con realizar la convocatoria a Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación, para tratar la aprobación de la renuncia de BBVA Sociedad Titulizadora S.A. al cargo de fiduciario y de la propuesta efectuada por el Comité Técnico para designar a GCST como nuevo fiduciario del patrimonio.
- 03.05.23.- Se remitió la copia del aviso de “Convocatoria a Asamblea General Extraordinaria no presencial de Titulares de certificados de participación del FIBRA Prime, publicado en el Diario Gestión.
- 05.05.23.- El comité técnico aprobó realizar un pago a cuenta de Distribuciones correspondientes al primer trimestre del 2023 por un monto ascendente a US\$ 847.52K, equivalente al noventa por ciento (90%) de la utilidad neta distribuible de FIBRA Prime al cierre de dicho trimestre.
- 11.05.23.- Con relación a la convocatoria a asamblea de titulares de certificados de participación del “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime”, ha sido declarada desierta, debido a que no se ha logrado el quórum correspondiente.
- 16.05.23.- La Asamblea General de Titulares de certificados de participación del FIBRA Prime acuerda:
a) Aceptar la renuncia formulada por BBVA Sociedad Titulizadora S.A. al cargo de fiduciario del FIBRA Prime y b) Designar a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. como nuevo fiduciario del FIBRA Prime a partir del día hábil siguiente de celebrada la Asamblea General.
- 30.05.23.- El comité técnico aprueba: Acordar fijar la fecha de cambio del valor nominal de los certificados de participación del FIBRA Prime producto de la reducción de capital aprobada por el Comité Técnico el 10 de abril de 2023, esto es, de USD 9.75506272 a USD 9.723173413, para el día 07.06.23.
- 30.05.23.- BBVA Titulizadora recibió copia de la comunicación dirigida en la fecha a Administradora Prime S.A. por parte del señor Eduardo Herrera Vásquez, por medio de la cual renunciaba, entre otros, al cargo de miembro del Comité de Riesgos y Control Interno.
- 01.06.23.- Acorde a lo remitido el día 30 de mayo del 2023, referente a la fecha de cambio del valor nominal de los certificados de participación del FIBRA Prime producto de la reducción de capital aprobada por el Comité Técnico el 10 de abril de 2023, se adjunta la copia del testimonio de la escritura pública de la Sexta Modificación al Acto Constitutivo del FIBRA Prime.
- 02.06.23.- En complemento al Hecho de Importancia remitido el día 30 de mayo del 2023, referente a la fecha de cambio del valor nominal de los certificados de participación del FIBRA Prime producto de la reducción de capital aprobada por el Comité Técnico el 10 de abril de 2023, se adjunta la constancia de inscripción registral.
- 23.06.23.- BBVA Sociedad Titulizadora S.A., como Fiduciario aun en funciones del Patrimonio FIBRA Prime, ha designado al señor Manuel Arturo Del Río Jiménez como nuevo miembro del Comité de Riesgos y Control Interno del FIBRA Prime para completar el periodo a setiembre 2024 de acuerdo con la propuesta recibida de Administradora Prime S.A. y de conformidad con lo establecido en la Cláusula Quincuagésima Sexta del Acto Constitutivo.
- 26.06.23: Se ha suscrito el contrato de cesión de posición contractual entre BBVA Sociedad Titulizadora S.A. y Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., con la intervención de Administradora Prime S.A., así como también el acta de entrega de toda la documentación e información vinculada al Patrimonio FIBRA Prime, finalizando de esta manera las funciones y responsabilidades de BBVA Titulizadora S.A. como fiduciario del FIBRA Prime. En ese sentido, y de acuerdo con lo informado el 16 de mayo de 2023, a partir del referido 26 de junio se hace efectiva la designación de GCST como nuevo fiduciario del FIBRA Prime, asumiendo -en consecuencia- desde hoy todos los derechos, funciones, obligaciones y responsabilidades que corresponden al rol de fiduciario del FIBRA Prime.

Descripción de la Estructura de Titulización

Administradora Prime (AP) 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:



Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

Nota: En jun-23, GCST asume como fiduciario.

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 $VC = (\text{Patrimonio Neto de FIBRA PRIME}) / \text{Nro. CP – FIBRA PRIME emitidos a la fecha}$.
- El VC puede ser superior, igual o menor al valor de mercado del CP- FIBRA PRIME cotizado en BVL.
- A Jun-23, FIBRA PRIME cuenta con 7,066.234 CP – FIBRA PRIME colocados, 526 titulares (402 a dic-22)
- 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 AP 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: i) fija de US\$30.000 más IGV¹ 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. Además, recibe comisión anual por administración y gestión y por operación concretada.

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. A jun-23 no se han creado certificados ni por colocación ni por aporte de inmuebles.

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
Asignación de certificados en cartera a APSA		7,066,234	97,015	8,436,681		8,467,340

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 otros activos en el PF:

- Aporte inicial de US\$ 1MM del Originador para constituir el Fideicomiso
- Cuentas del Fideicomiso y saldos acreditados en estas
- 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:

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

- Cuenta de Colocación (CCol): cuenta que recibe los fondos originados de las colocaciones de los Certificadores de Participación, los recursos obtenidos de las colocaciones son administrados por el Fiduciario de acuerdo a el siguiente orden de prelación: i) pago de gastos de emisión de acuerdo a la liquidación aprobada de modo previo por el Comité de Inversiones y; ii) destinar el remanente a la Cuenta de Inversiones (CI).
- 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: 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 y; ii) flujos de Inversiones Temporales.
- Los fondos depositados en CR sirven para: i) pago de IGV; ii) gastos y costos del Fideicomiso, 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 a lo previsto en los Contratos de Arrendamiento. Los fondos depositados en esta cuenta pueden dirigirse a inversiones temporales.
- 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 y; v) ejecución de depósitos en garantía (monetarios) entregados por los clientes. 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
- Cuenta Inversiones (CI): cuenta en la que se depositan recursos que se destinan al pago de las inversiones de bienes inmuebles o inversiones temporales autorizadas
- 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 (ver Acto Constitutivo); ii) efectuar inversiones con sujeción a la política de inversiones del Fideicomiso, regulada en el Título V 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 serán transferidos al Agente Colocador con la finalidad de implementar mecanismos de estabilización de precios permitidos por la legislación aplicable. 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, agrícola, educación, principalmente
- Originar activos inmobiliarios bajo el esquema de compraventa, arrendamiento buscando a través de corredores inmobiliarios identificados por AP 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 a necesidades de futuro inquilino.
- Se prioriza Lima y Callao
- Minimiza riesgo de tipo de cambio por inversión en dólares

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

- Cuentan con derecho de propiedad a favor del Fideicomiso registrados en Registro de Propiedad Inmueble o en el Registro Predial
- El Fideicomiso tenga la propiedad individual de los inmuebles
- 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 vaco por empresa acreditada

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 den 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:

- Pertener a un mínimo de tres (3) sectores económicos, con bajo nivel de correlación
- De preferencia empresas con ventas anuales superiores a PEN 20 MM.
- 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.
- Las empresas deben contar con Cartas Fianzas que respalden sus compromisos y que serán aprobados previamente por el CT.

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 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 CT 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\$ 20 MM.
- 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\$3.75 MM 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\$19.62 MM 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\$28.04 MM.
- 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\$1.7 MM 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\$ 39.30 MM a tres (3) años con amortización al vencimiento, el destino de los recursos es para pre cancelar deudas previas con el objeto de mejorar el nivel de riesgo y el nivel de garantías producto de las adquisiciones más recientes como Almacenes Santa Clara (Alese), Regal y Cloudkitchen. A la fecha se ha desembolsado US\$ 30.09 MM (50% BBVA y 50% Scotiabank) con una TEA del 4%. Este préstamo presenta los siguientes resguardos:

Durante el periodo 2023, no se han realizado operaciones de endeudamiento.

Límites de Inversión

Coberturas		Jun-23
LTV	$x \leq 0.7$	0.70
Cobertura de Intereses	$x \geq 1.5$	3.29
Ratio Endeudamiento	$x \leq 0.35$	0.38

Fuente: Administradora Prime / Elaboración: JCR LATAM

A jun-23, se reconoce el incumplimiento de uno de los convenants respecto al ratio de apalancamiento, el cual debe ser menor o igual a 0.35x, siendo 0.38x. Para revertir esta situación, la Gestión de Fibra Prime se encuentra realizando la implementación de aportes de nuevos inmuebles (06) para fines del periodo 2023 y primer trimestre del 2024, los cuales sumados al portafolio

actual, lograría reducir dicho ratio a 0.21x, dando cumplimiento a dicho covenant.

Inversiones

Realizadas por colocaciones

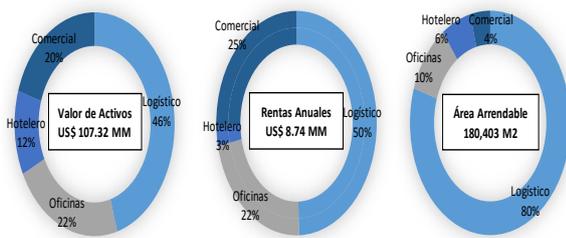
- Primera colocación: realizada en dic-21 US\$22.51 MM destinando US\$8.62 MM a Top Rank Hotel (Hotel Radisson en Tacna); US\$4.78 a Top Rank Publicidad (Cine Star) ambos en Tacna y; Construcciones Metálicas Unión US\$ 6.50 MM.
- Segunda Colocación: realizada en jun-19 US\$26.54 MM destinando US\$ 4.91 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\$19.84 MM y con saldo de préstamo de BBVA de US\$ 19.17 MM se destinaron fondos para adquirir Almacenes Santa Clara US\$7.05 MM en VES y Farmacias Peruanas en Chorrillos por US\$20.50 MM

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\$2.91 MM, siete (7) tiendas Mass en Cercado de Lima, Surquillo, El Callao y SMP.
- BBVA: realizado en feb-20 por US\$ 19.62 MM 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 MM adquisición de Cloudkitchen (Surquillo)
- Scotiabank: realizado en dic-21 por US\$ 1.70 MM para adquirir el Edificio Regal (Cercado de Lima)

Al 30 de junio del 2023, FIBRA PRIME cuenta con 180,403 mt2 de área bruta alquilable, compuesto por veintitrés (23) activos, nivel de ocupación 94% (99% a dic-22), 183 arrendatarios (166 a dic-22), de los cuales 132 contratos renovados del Centro Comercial el Virrey. El valor total de los activos inmobiliarios es de US\$ 107.32MM (US\$ 106.43MM a dic-22) compuestos por activos en sector comercial, hotelero, retail, industrial, logístico y de oficinas. El ratio de vacancia se situó en un 6.5% considerando los activos estabilizados (0.7% a dic-22). Este incremento se debe por la desocupación de locales de oficinas, locales comerciales y de forma temporal en activos logísticos. El equipo Gestor prevé tener un ratio de vacancia cercana al 0.4% para fines del periodo 2023.

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 del Originador. 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.

Riesgo 4: Riesgo social, expropiación y otros

Mitigante: no se cuenta. Este riesgo puede afectar las operaciones y resultados del originador, 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.

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. AP está permanentemente en búsqueda de inversiones.

Riesgo 3: De la dirección de las empresas

Mitigante: se cuenta. Los accionistas de AP 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.

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, AP 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 AP. a cargo. El riesgo de asumido por Fideicomiso.

Riesgo 6: Fiduciario del Patrimonio Fideicometido.

Mitigante: no se cuenta. El PF que respalda los CP – FIBRA PRIME será administrado por BBVAST. 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 (AP)

Mitigante: se cuenta. AP viene gestionando gestionado la FIBRA eficientemente. A pesar de ser una experiencia reciente AP 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. En ese sentido, los Titulares de los BT podrían verse obligados a aceptar los acuerdos vinculantes adoptados por la Asamblea General sin que necesariamente esté de acuerdo con estas modificaciones. 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 AP 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 AP 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 Gobierno Central o el Banco Central de Reserva del Perú, los cuales comparten la clasificación de riesgo que le es otorgada al país. 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 acarrearán 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 pudieran 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, AP 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. Para 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 (AP) 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 30 de junio del 2023 es de PEN 6.98 MM, manteniendo el nivel registrado en el periodo 2022. Durante el último periodo, se registró el aumento bajo la modalidad de nuevos aportes no dinerarios por la suma de PEN 6.04 MM, realizado por el Sr. Ignacio Mariátegui Salazar, quedando como accionista mayoritario de AP.

El directorio está conformado por cuatro (4) 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	Gonzalo Barandiarán
Director	Juan José Calle
Director	Eduardo Herrera

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 Mariátegui
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

BBVA Sociedad Titulizadora S.A. (BBVAST) es una sociedad administradora constituida el año 1999. Se dedica de forma exclusiva a la función de fiduciario en procesos de titulización, así como a adquirir activos con la finalidad de constituir patrimonios fideicometidos que respalden la emisión de valores de contenido crediticio. Es subsidiaria del Banco BBVA Perú (100%), que a su vez forma parte de PRIMÉ la coinversión entre Holding Continental S.A. (holding Grupo Breca) y Newco Perú S.A.C. (Grupo BBVA).

Al cierre del 1° Semestre del 2023, los Activos se situaron en PEN 5.36MM, debido principalmente a una reducción del 12.0% de la cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo. Mientras que los pasivos ascendieron a PEN 0.99 MM (PEN 0.93 MM a dic-22) como resultado de un aumento del 234.5% de Otras Cuentas por Pagar con respecto al periodo de análisis previo. Cabe mencionar que, la utilidad neta del ejercicio registró PEN 0.18MM a jun-23, presentando una reducción del 43.0% con respecto a dic-22 (PEN 0.32MM), como consecuencia de un aumento de PEN 0.37MM en los Gastos Financieros.

Durante el periodo 2023, se hace de conocimiento la renuncia y cese de funciones de BBVAST como Fiduciario, siendo Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (GCSA) la responsable de desempeñar la nueva función de fiduciaria, habiendo sido aprobado y puesto en conocimiento en junio del 2023.

Comité Técnico

A propuesta de AP 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 AP.

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 AP lo considere oportuno.

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

- Inversiones propuestas por AP
- Desinversiones propuestas por AP

- Aporte de activos inmobiliarios, cumpliendo con la normativa
- Presupuestos elaborados por AP
- 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

Se aprobó el 29 de abril de 2022 en Asamblea General de los Titulares de CP – FIBRA PRIME la creación del Comité de Gestión de Riesgos y Control Interno (CGRCI) que será 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 AP 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 AP 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 en relación a transacciones realizadas con personas vinculadas a miembros de CT, AP 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 Bruno Viacava Hooker y a Marcela de Romaña Amorós como como Factor Fiduciario

quienes podrán ejercer las funciones de Factor Fiduciario de manera individual e indistintamente para ejecutar según corresponda las decisiones del Comité Técnico y actuará representando al Fiduciario en la administración del Patrimonio Fideicometido.

Agente Colocador

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 1° Semestre del 2023, BBVA SAB negoció el 2.3% de renta variable por un importe de PEN 41.87 MM y el 1.6% del total del mercado de renta fija por un importe de PEN 89.54MM. Se registran un total de 3,458 operaciones de renta variable (mercado secundario) y 20 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\$ 500 MM (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\$ 10 (Diez y 00/100 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 BBVAST. 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 al mecanismo de colocación establecido en el Prospecto Marco. La fecha de cierre de colocación será determinada por BBVAST 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) pago de costos de colocación; 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 2023 *ratificar* 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-23)

Indicadores (En PEN MM)	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Jun-22*	Jun-23*
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.22	0.41	0.72	0.16	0.37
Cuentas por Cobrar	1.19	1.06	1.27	0.12	0.24
Otras cuentas por cobrar	0.26	0.38	0.63	1.32	1.51
Otros activos	0.12	0.56	0.29	0.01	0.00
Activo Corriente	2.79	2.41	2.91	1.76	2.27
Inversiones Financieras	2.06	2.22	2.51	8.64	2.39
Inversiones Financieras - Acciones	-	-	7.63	-	7.63
Activo No Corriente	3.22	3.78	11.44	14.62	10.33
Activo Total	6.00	6.18	14.35	16.38	12.61
Obligaciones Financieras - Corto Plazo	0.86	3.56	0.93	5.14	0.60
Cuentas por Pagar Comerciales	1.64	0.80	0.57	0.46	0.31
Pasivo Corriente	2.82	4.57	1.76	6.09	1.57
Obligaciones Financieras - Largo Plazo	4.40	4.49	8.42	2.58	7.47
Pasivo No Corriente	4.60	4.83	8.77	2.58	7.69
Pasivo Total	7.43	9.40	10.53	8.67	9.26
Capital	1.74	1.74	6.98	7.79	6.98
Acciones en Inversión (parte del capital)	-	-	6.04	-	-
Resultados Acumulados	-3.17	-4.96	-3.16	0.00	-3.64
Patrimonio Neto	-1.43	-3.22	3.83	7.71	3.34
Ingresos	3.35	3.18	5.98	2.87	1.31
Gastos de Administración	-4.16	-3.64	-4.53	-1.15	-1.76
Utilidad Operativa	-1.03	-0.59	1.02	-0.06	-0.45
Diferencia de Cambio	-0.30	-0.43	0.21	0.22	0.27
Cargas Financieras	-0.38	-0.78	-1.23	0.00	0.00
Utilidad (Pérdida) Neta	-1.70	-1.79	2.01	-0.31	-0.48
Ratio Corriente (en veces)	0.99x	0.53x	1.65x	0.29x	1.45x
Capital de Trabajo (MM)	-0.04	-2.16	1.15	-4.33	0.70
Endeudamiento Patrimonial (en veces)	-5.21x	-2.92x	2.75x	1.12x	2.77x
Pasivo / Activo (en veces)	1.24x	1.52x	0.73x	0.53x	0.73x
Pasivo Corriente / Pasivo Total (en veces)	0.38x	0.49x	0.17x	0.70x	0.17x
Obligaciones Financiera Total (MM)	5.26	8.05	9.34	7.72	8.06
Margen Operativo (En %)	-30.71	-18.44	17.11	-2.17	-34.10
Margen Neto (En %)	-50.69	-56.47	33.66	-10.63	-36.36
ROA (En %)	-28.27	-29.01	14.03	-1.86	-3.79
ROE (En %)	n.a	n.a	52.61	-3.96	-14.28

(*): Estados Financieros No Auditados

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	Jun-22*	Jun-23*
Efectivo y Equivalente de Efectivo	7.17	12.21	10.35	6.23	6.18
Cuentas por Cobrar Comerciales	1.69	3.73	7.46	8.46	8.53
Inversiones inmobiliarias	291.02	328.57	371.17	377.60	374.58
Activo Total	302.06	345.63	391.34	393.73	390.10
Obligaciones financieras	71.09	93.22	148.27	117.48	141.00
Pasivo Total	73.26	113.24	153.36	120.76	145.44
Certificados de participación	240.89	237.16	287.76	275.17	280.47
Resultados Acumulados	-1.97	6.85	-26.97	8.01	-24.43
Patrimonio total	228.79	232.39	237.99	272.97	244.66
Ingresos	7.23	17.35	29.04	13.44	14.57
Gastos Administrativo	-2.88	-4.42	-7.39	-4.63	-5.34
Resultado Operativo	4.74	21.50	-21.10	9.19	9.82
Resultado Neto	0.59	12.14	-21.43	10.06	12.93
Número de Certificados de Participación	7,133,142	7,133,142	8,466,788	7,066,234	8,466,788
Distribución por certificado (US\$)	0.246	0.294	0.438	0.191	0.179
Valor cuota del certificado de participación (US\$)	8.86	7.79	7.46	8.34	7.45
Ratio de vacancia %	4.37	0.93	0.70	0.70	6.50

(*): Estados Financieros No Auditados

Elaboración: JCR LATAM