



Webinar 4T24

Resultados al
Cuarto Trimestre 2024

BVL: FIBPRIME



/fibraprime



Este documento es propiedad de Administradora Prime S.A. (APSA o la Empresa Administradora) y ha sido elaborado, diseñado y redactado por dicha entidad con una finalidad meramente informativa sobre las características principales del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime, los activos que conforman y conformarán el portafolio, así como la estructura de gobierno de FIBRA Prime y APSA. La información que contiene esta presentación está relacionada exclusivamente al FIBRA Prime y la Empresa Administradora, pudiendo dicha información encontrarse contenida y/o referida, en todo y/o en parte, en el Acto Constitutivo que dio origen a la constitución del "Patrimonio en Fideicomiso - D.Leg N° 861, Título XI- Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME", y sus respectivas adendas (conjuntamente, el "Acto Constitutivo"), y en el Prospecto Marco del "Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME", según ha sido actualizado (el "Prospecto Marco"). Tanto el Acto Constitutivo como el Prospecto Marco se encuentran en el Registro Público de Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores y su referencia en el presente documento son meramente informativos. En ese sentido, el presente documento no tiene fines de colocación, pre-venta ni de oferta pública de valores, sino fines meramente ilustrativos. Para adoptar una decisión de inversión en el marco de cualquier oferta pública de valores mobiliarios que se realice de conformidad con el Reglamento de Oferta Pública Primaria y de Venta de Valores Mobiliarios, aprobado por Resolución CONASEV 141-1998-EF/94.10, y el Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado por Resolución CONASEV 001-97-EF/94.10, y/o demás normas aplicables, los receptores de esta presentación deberán revisar previamente el Acto Constitutivo, el Prospecto Marco - con especial atención en la Sección "Factores de Riesgo" y demás documentos y actualizaciones que se encuentren registrados ante el Registro Público de Mercado de Valores. La información contenida en esta presentación no deberá considerarse como asesoría legal, financiera, contable, en materia de inversiones, tributaria, o de cualquier otro tipo, ni deberá ser entendida como una sugerencia o recomendación de cualquier naturaleza para realizar inversiones u operaciones de cualquier clase. Los receptores de esta presentación deberán en todo momento consultar con sus propios asesores financieros, contables, legales y tributarios. En ningún caso APSA, y/o sus accionistas, socios, directivos, empleados, administradores, asociados, representantes, asesores y/o personal serán responsables de cualquier tipo de perjuicio, pérdidas, reclamaciones o gastos de ningún tipo, ni de ninguna decisión tomada, que pudieran resultar del uso de este documento o de su contenido. El presente documento puede contener declaraciones sobre el futuro y se refieren, entre otros, a las actuales intenciones o creencias de APSA, y a las opiniones y expectativas de sus funcionarios. Dichas declaraciones no constituyen garantías de realización futura, sino que conllevan riesgos e incertidumbres, y los resultados reales pueden ser distintos de aquellos descritos en las declaraciones a futuro, debido a diferentes factores que escapan al control de APSA. Las palabras "cree", "puede", "pueda tener", "hará", "estima", "continúa", "anticipa", "pretende", "proyecta", "asume", "espera" y palabras semejantes son utilizadas para describir estimaciones y declaraciones relativas al futuro, las cuales se deben de tomar en cuenta sólo a la fecha cuando fueron hechas. APSA no asume obligación de actualizar o revisar cualquier proyección, estimación o declaraciones relativas al futuro debido a nueva información, futuros acontecimientos o similares. Este documento no constituye una invitación para realizar transacciones con los certificados de participación, por lo que no se recibirán propuestas vinculantes relativas a la adquisición de tales valores. Esta presentación en todo o en parte no podrá ser (i) copiada, fotocopiada o duplicada en ningún modo, forma o medio, (ii) redistribuida, (iii) divulgada, citada, comunicada, ni (iv) entregada a ninguna otra persona o entidad sujeta, sin la autorización previa y por escrito de APSA. Mediante la recepción del presente documento, se entiende que sus destinatarios aceptan las advertencias, situaciones y condiciones anteriormente expresadas en su integridad.

1



Hechos Destacados 4T24

Hechos Destacados 4T24



3 adquisiciones

Se adquirieron los edificios Manhattan y Acuña en el Centro Histórico de Lima, y Chinchón en San Isidro.

\$ 33.0 m

Las adquisiciones representaron una inversión de US\$ 33.0 millones.

20,000 m²

Se sumaron cerca de 20,000 m² de Área Bruta Arrendable al portafolio.

\$3.61m

Ingresos por rentas con un incremento de 75.6%, comparado con el 4T23.

\$3.03 m

NOI (Ingreso Operativo Neto) representa un margen de **83.9%** sobre ingresos.

\$1.98 m

EBITDA, el cual representa un margen de **54.9%** sobre ingresos.

(1) Corresponde al 100% de la UND del periodo. Conforme a lo estipulado por el Acto Constitutivo, la distribución correspondiente a los tres primeros trimestres se limitará al 90% de la UND obtenida en cada período. Todos los montos son expresados en dólares al tipo de cambio contable SBS del cierre del periodo para los casos que corresponden.

2



Adquisiciones ejecutadas 4T24

Adquisiciones 4T24

Transacción 1 & 2 Edificios Acuña y Manhattan

Valor de Activos	\$ 19.2m
Área Bruta Rentable	13,920 m ²
Rentas anualizadas ¹ - 73%	\$ 1.3 m
Rentas estabilizadas ² - 100%	\$ 2.0 m
Ocupación actual	73%
Contratos vigentes	24

Ubicado en:

Pasaje Acuña, Centro Historico de Lima

Pasaje Santa Rosa, Centro Historico de Lima

(1) Corresponde a las rentas anualizadas en base a los contratos vigentes al cierre del 4T24. (2) Ingreso proyectado considerando una ocupación al 100% de cada activo.



Adquisiciones 4T24



Transacción 3 Edificio Chinchón

Valor de Activos	\$ 13.8 m
Área Bruta Rentable	5,959 m ²
Rentas anualizadas ¹ - 9%	\$ 0.2 m
Rentas estabilizadas ² -100%	\$ 1.2 m
Ocupación actual	9%
Contratos vigentes	2

Ubicado en:

C. Chinchón 980, San Isidro

(1) Corresponde a las rentas anualizadas en base a los contratos vigentes al cierre del 4T24. (2) Ingreso proyectado considerando una ocupación al 100% de cada activo.





Desempeño Operativo 4T24

Indicadores del Portafolio al 4T24



Millones de Dólares Americanos

\$203m

Valor de Activos ¹

\$15.6m

Rentas contractuales
anualizadas ²

\$18m

Renta anual estabilizadas³
al 100% de ocupación

69%

Ingresos en dólares

94%

Ocupación actual

234

Contratos de
arrendamiento

18

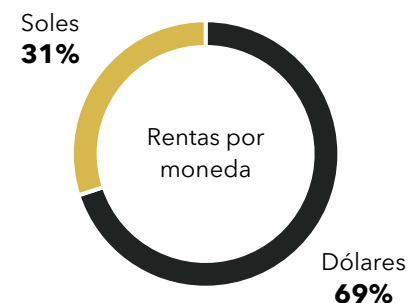
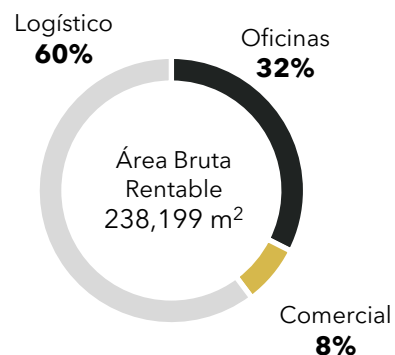
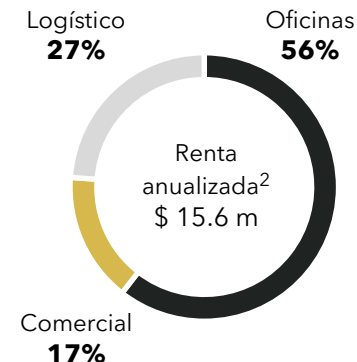
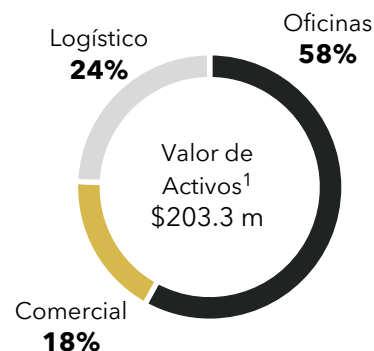
Edificios de Oficinas

5

Activos Logísticos

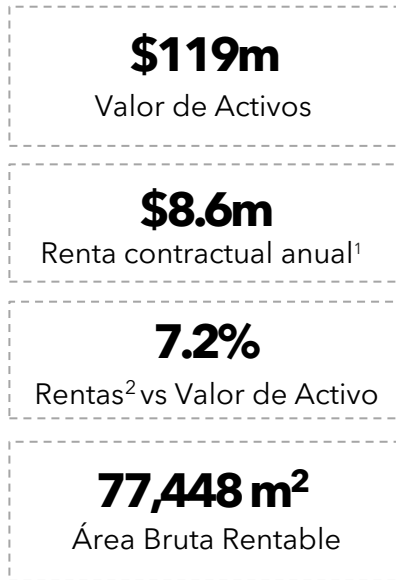
11

Inmuebles Comerciales

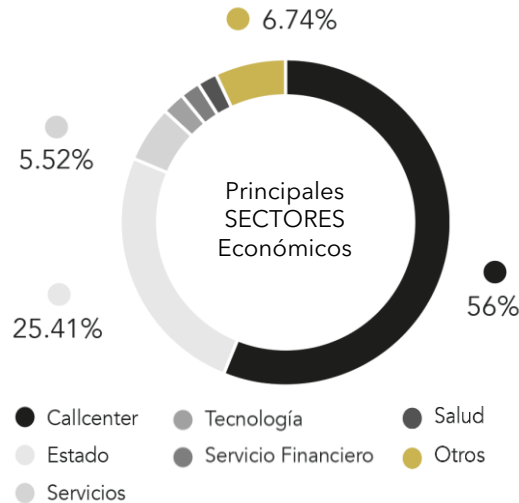


(1) Para todos los casos corresponde al valor de adquisición y el valor de las implementaciones en CAPEX a la fecha de cierre del periodo. (2) Corresponde a la renta anualizada en base a los contratos vigentes al cierre del 4T24, el cual se encuentra en proceso de actualización y aprobación. (3) Monto corresponde a las rentas del portafolio en un año completo estabilizado (ocupado al 100%).

Portafolio de Oficinas al 4T24



Principales Sectores Económicos.
Distribución sobre ingresos - US\$ 8.6 m



Nuestros clientes:



(1) Monto corresponde a las rentas del portafolio en un año completo estabilizado (ocupado al 100%). (2) Monto corresponde a las rentas del portafolio en un año completo estabilizado (ocupado al 100%).

\$11.0m

Renta anual estabilizada al 100% de ocupación²

18

Edificios de Oficinas

82

Contratos de Alquiler

67%

Ingresos en Dólares

81%

Ocupación

3-5

Plazo contractual promedio - años

Edificio Schreiber - Activo FIBRA Prime

Portafolio de Logístico al 4T24

\$49.2m

Valor de Activos

\$4.3m

Renta contractual anual¹

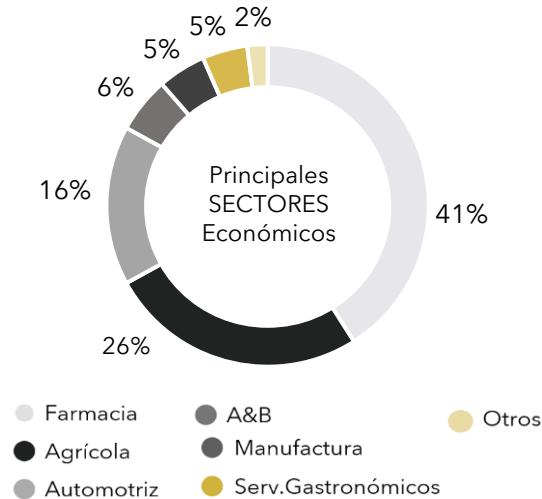
8.6%

Rentas² vs Valor de Activo

143,836 m²

Área Bruta Rentable

Principales Sectores Económicos.
Distribución sobre ingresos - US\$ 4.3 m



Nuestros clientes:



ALMACENES
SANTA CLARA



Marcas que operan nuestros inquilinos:

(1) Corresponde a la renta anualizada en base a los contratos vigentes al cierre del 4T24, el cual se encuentra en proceso de actualización y aprobación.

C. Logístico Chorrillos - Activo FIBRA Prime

5 Inmuebles Logísticos

9 Contratos de Alquiler

100% Ingresos en Dólares

100% Ocupación

5-10 Plazo contractual promedio - años

Portafolio de Comercial al 4T24



Edificio Conquistadores - Activo FIBRA Prime

\$35.1m

Valor de Activos

\$2.7m

Renta contractual anual¹

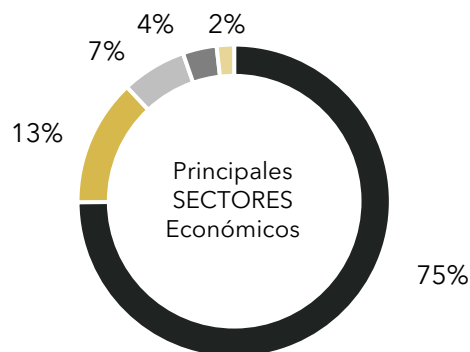
7.7%

Rentas¹ vs Valor de Activo

18,516 m²

Área Bruta Rentable

■ Principales Sectores Económicos.
Distribución sobre ingresos - US\$ 2.7 m



● Comercial ● Serv. Gastronómicos
● Minimarket ● Servicios - otros
● Turismo

11

Inmuebles Comerciales

142

Contratos de Alquiler

23%

Ingresos en Dólares

98%

Ocupación

1-10

Plazo contractual promedio - años

■ Nuestros clientes:

Calvin Klein



LA BISTECCA
Pasta Grill



OLVA
EMPRESAS



(1) Corresponde a la renta anualizada en base a los contratos vigentes al cierre del 4T24, el cual se encuentra en proceso de actualización y aprobación.

4



Desempeño Financiero 4T24

Principales Indicadores Financieros al 4T24

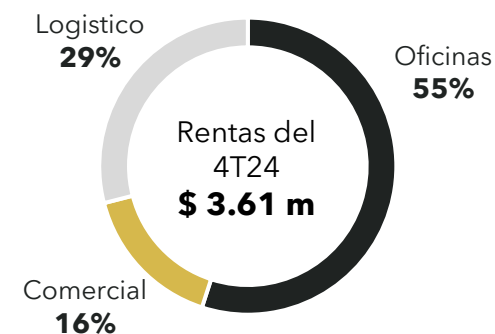


Expresado en Millones de Dólares Americanos

Indicadores Financieros - Comparativo

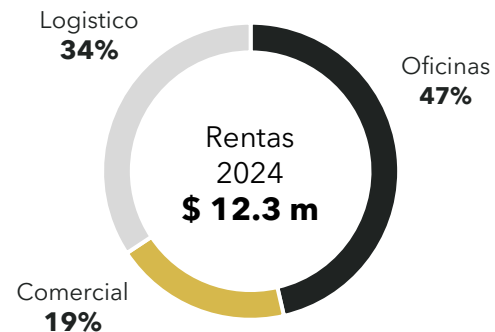
➤ Trimestral

	4T24	4T23	VAR%
Ingresos por Rentas	3.61	2.06	76%
NOI	3.03	1.90	59%
EBITDA	1.98	0.90	120%
Gastos financiero	(0.81)	(0.50)	62%



➤ Anual

	2024	2023	VAR%
Ingresos por Rentas	12.31	7.99	54%
NOI	10.72	7.14	50%
EBITDA	7.87	4.38	80%
Gastos financiero	(2.45)	(1.95)	26%



Principales Indicadores Financieros al 4T24



Expresado en Millones de Dólares Americanos

Indicadores Financieros - Comparativo

➤ Ingreso por Tipo de Activo - **Rentas**

	4T24	4T23	VAR%
Oficinas	1.97	0.45	340.6%
Logístico	1.06	0.95	11.2%
Comercial	0.58	0.66	-11.4%
Ingresos	3.61	2.06	75.6%

\$ 3.6 m

En Rentas

76%

Incremento de ingresos
4T23 vs 4T24

340%

Incremento de ingresos en
Oficinas respecto al 4T23

➤ Ingreso por Tipo de Activo - **Rentas**

	2024	2023	VAR%
Oficinas	5.71	1.76	224.6%
Logístico	4.22	3.82	10.6%
Comercial	2.38	2.41	1.3%
Ingresos	12.31	7.99	54.2%

\$ 12.3 m

En Rentas

54%

Incremento de ingresos
2023 vs 2024

23.7%

Deuda Financiera al 4T24

Principales Indicadores Financieros



	4T24	4T23	VAR%	2024	2023	VAR%
Ingresos por Rentas	3.61	2.06	76%	12.31	7.99	54%
Impuesto Predial	(0.08)	(0.06)	21%	(0.25)	(0.22)	10%
Gastos Property Management	(0.51)	(0.09)	472%	(1.34)	(0.63)	114%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	3.03	1.90	59%	10.72	7.14	50%
Margen NOI	84%	93%		87%	89%	
Gastos de Gestión	(0.45)	(0.29)	59%	(1.61)	(1.07)	50%
Gastos Administrativos	(0.59)	(0.72)	-18.8%	(1.25)	(1.68)	-26%
EBITDA	1.98	0.90	120%	7.87	4.38	80%
Margen EBITDA	55%	44%		64%	55%	
Gasto Financiero	(0.81)	(0.50)	62%	(2.45)	(1.95)	26%
Utilidad Neta Distribuible ¹	1.33	0.84	58%	5.62	3.31	70%
Utilidad Neta Distribuible/ Alquileres	37%	41%		46%	41%	
<hr/>						
Flujo Distribuido US\$	2.89	1.12	159%	6.74	3.31	104%
Número de CP's	18,437,148	8'466,788	118%	18,437,148	8,466,788	118%
Dividendo por Certificado	0.212	0.063	237%	0.405	0.391	4%

(1) El monto determinado como Utilidad Neta Distribuible (UND), según el marco legal vigente para las FIBRAs, considera solo las partidas del Estado de Resultados que representen un flujo real, razón por la cual el resultado diferirá de la utilidad contable, toda vez existen conceptos que no representan flujo dentro del registro de los gastos administrativos, así como de otras partidas que influyen en el monto final.

Estructura de Capital



	DIC 24	DIC 23	VAR%
Inversiones inmobiliarias (US\$ millones)**	193	99	96%
Activo Total (US\$ millones)	202	102	98%
Deuda Financiera (US\$ millones)***	48	39	24%
Pasivos Financieros (US\$ millones)***	69	39	77%
Patrimonio (US\$ millones)	131	62	113%
Endeudamiento (deuda financiera) (%)	23.7%	38.0%	-14%
Endeudamiento (pasivo financiera) (%)	34.0%	38.0%	-4%

*El monto determinado como Utilidad Neta Distribuible (UND), según el marco legal vigente para las FIBRAs, considera solo las partidas del Estado de Resultados que representen un flujo real, razón por la cual el resultado diferirá de la utilidad contable, toda vez existen conceptos que no representan flujo dentro del registro de los gastos administrativos, así como de otras partidas que influyen en el monto final **El monto de inversiones inmobiliarias corresponde al registro contable de cierre de cada periodo, expresado en dólares de acuerdo al tipo de cambio de cierre en cada periodo. (***) Los pasivos financieros incluyen todas las deudas estructurales tanto del sistema financiero como a terceros no financieros. Por otro lado, la deuda financiera corresponde a (1) Financiamiento Club-deal BBVA-Scotiabank, (2) Financiamientos bilaterales Scotiabank.

Resumen 2024



\$95.0m

Durante el 2024, se adquirieron activos por valor de US\$ 95 m

11 activos

Se adquirieron 11 edificios mixtos (Oficinas y Placa Comercial) multi-inquilinos.

60,000 m²

Los activos adquiridos sumaron al portafolio más de 60,000 m2 de ABR.

\$12.3m

El ingreso 24 alcanzo los US\$ 12.31m, representó un incremento del 54% respecto al 23

\$10.7m

El NOI generado durante el año fue de \$ 10.72m, 87% de los ingresos 2024.

\$7.9m

EBITDA, el cual representa un margen de 64% sobre ingresos

➤ Indicadores Acumulados

\$203m

El valor de los activos al cierre 2024, asciende a los \$203.3m

238,199 m²

Nuestra Área Bruta Rentable asciende a los 238,199 m²

9%

La renta estabilizada vs el valor de activos, estaría cercano al 9%.



Sesión de Preguntas y Respuestas

Edificio Encarnación – Activo B Real Estate





Para más información, por favor contactar:

En Lima
Gary Tafur
VP de Finanzas y Estructuración
Email: gary@fibraprime.pe

En Nueva York
Rafael Borja
RB IR Consultant
Email: rafael@rb-irconsultant.com

Escribanos a:
fibraprime@fibraprime.pe



[/fibraprime](https://www.fibraprime.com)