



# Reporte de Resultados

# 4T24

Relación con Inversionistas:

## EN LIMA

Gary Tafur  
VP de Finanzas y Estructuración  
[gary@fibraprime.pe](mailto:gary@fibraprime.pe)

## EN NUEVA YORK

Rafael Borja  
RB IR Consultant  
[rafael@rb-irconsultant.com](mailto:rafael@rb-irconsultant.com)



FOTO: Edificio Schreiber - Activo FIBRA Prime

# FIBRA PRIME ANUNCIA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2024

Ciudad de Lima, Perú – 17 de febrero de 2025 – FIBRA Prime (BVL: FIBPRIME) (“FIBRA Prime” o “la Compañía”), el primer Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces en el Perú, enfocado en el arrendamiento de inmuebles principalmente en los segmentos oficinas, comercial, logístico e industrial, conjuntamente con Grupo Coril Sociedad Titulizadora, anuncia el día de hoy los resultados del cuarto trimestre (“4T24”) y de los doce meses (“2024”) del periodo terminado al 31 de diciembre de 2024. Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”, o “IFRS” por su acrónimo en inglés) y están expresadas en millones de dólares de los Estados Unidos de América (“Dólares” o “US\$”), salvo que se indique lo contrario.

## Comentarios del Gerente General



**Ignacio Mariátegui**  
Gerente General de FIBRA Prime

En FIBRA Prime, continuamos consolidando nuestro crecimiento con una visión estratégica y una firme confianza en el mercado inmobiliario. Durante el cuarto trimestre, concretamos con éxito la adquisición de tres edificios de uso mixto destinados a oficinas administrativas y locales comerciales. Los edificios Manhattan y Acuña, ubicados en el emblemático Centro Histórico de Lima, y el edificio Chinchón, ubicado en el dinámico Centro Financiero de San Isidro. Con estas incorporaciones, nuestro portafolio suma 20,000 m<sup>2</sup> de área arrendable y 219 estacionamientos, fortaleciendo así nuestra presencia en mercados clave.

Como resultado de nuestra estrategia de inversión y expansión, cerramos el 2024 con un portafolio valorizado en más de US\$ 203 millones, conformado por 34 propiedades que incluyen edificios de oficinas corporativas, inmuebles comerciales y almacenes logísticos. En conjunto, estas propiedades suman un área arrendable superior a 238,000 m<sup>2</sup>, y mantienen un sólido nivel de ocupación del 94%.

En el ámbito financiero, nuestro desempeño ha sido sobresaliente. La facturación por rentas de alquiler superó los US\$ 12 millones en 2024, lo que representa un notable incremento del 54% respecto al cierre de 2023. Asimismo, el NOI registró un crecimiento del 50%, mientras que el EBITDA experimentó un incremento del 80%.

Por otra parte, en línea con nuestros compromisos Ambiental, Social y Gobernanza (ASG), durante el cuarto trimestre implementamos diversas iniciativas para optimizar la eficiencia operativa de nuestros activos. Entre estas medidas destacan la optimización del consumo energético, una gestión más eficiente del agua y la reducción de la huella de carbono, con el propósito de generar un impacto positivo en el entorno.

En conclusión, en FIBRA Prime cerramos el 2024 con resultados excepcionales, reflejo de nuestra visión estratégica y disciplina en la gestión de activos. Reafirmamos nuestro compromiso con un crecimiento sostenido y responsable, manteniendo siempre nuestra filosofía de identificar y capitalizar oportunidades que generen valor y rentabilidad para nuestros inversionistas.

## 1. Hechos Destacados del 4T24



238,199 m<sup>2</sup>

**Área Bruta Arrendable** compuesto de **34 inmuebles** con una tasa de ocupación de **93.8%**



\$3.61 m

**Ingresos por rentas se incrementaron en 75.6%** en comparación con el 4T23.



\$3.03 m

**NOI** representa un margen de **83.9%** sobre ingresos



\$1.98 m

**EBITDA**, representa un margen de **54.9%** sobre ingresos

INDICADORES FINANCIEROS	4T24	4T23	Variación
Activos Administrados (AUM) (\$ millones)	203.4	107.3	89.5%
Área Bruta Rentable (ABR) (m <sup>2</sup> )	238,199	179,705	32.6%
Número total de inmuebles	34	23	47.8%
Tasa de ocupación (%)	93.8%	99.6%	-5.8%
Número de contratos de arrendamiento	234	189	24.5%

INDICADORES FINANCIEROS	4T24	4T23	Variación
Ingresos por rentas de alquiler	3.61	2.06	75.6%
Ingreso Neto Operativo (NOI)	3.03	1.90	59.0%
Margen NOI	83.9%	92.7%	-8.8%
EBITDA	1.98	0.90	120.1%
Margen EBITDA	54.9%	43.8%	11.1%
Utilidad Neta Distribuible (UND) (*)	1.33	0.84	58.2%

### 1.1. Eventos Relevantes:

- En el 4T24 se adquirieron los edificios Manhattan, Acuña y Chinchón por un monto de US\$ 31 millones.
- El 04 y 14 de noviembre se publicó el Hecho de Importancia mediante el cual se anunció una distribución extraordinaria del mes de Diciembre, así como la modificación debido al incremento de Certificados de Participación realizada en noviembre; respectivamente.
- El 29 de noviembre se tomaron los siguientes acuerdos, conforme la convocatoria e instalación de la Asamblea General de titulares de certificados de participación: 1) Aprobar el Programa de Recompra de hasta 460,928 (cuatrocientos sesenta mil novecientos veintiocho) Certificados de propia emisión de FIBRA Prime durante el plazo de un (1) año contado desde su aprobación por la Asamblea, que será implementado conforme a lo dispuesto en el numeral 8.3 de la Cláusula Octava del Acto Constitutivo, y 2) Delegar en el Comité Técnico la facultad para (i) determinar el monto, precio, oportunidad y demás condiciones para la adquisición de Certificados de propia emisión; así como (ii) acordar una o más reducciones de capital en virtud de la amortización de dichos Certificados en el marco de la ejecución del Programa de Recompra.
- En el 4T24 la Utilidad Neta Distribuible (UND) fue de \$1.33 millones (\*\*)

(\*) Corresponde al 100% de la UND del periodo, la cual se tomará como base para distribuir como mínimo el 90% de dicho monto; siendo que el anuncio del monto a distribuir sería menor a la cifra reflejada en este cuadro. (\*\*) 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 periodo.

# DESEMPEÑO OPERATIVO

## 4T24

### 2.1. Principales Indicadores del Portafolio 4T24

A continuación, se presenta, a modo referencial, indicadores del Portafolio Acumulado, correspondiente a los activos inmobiliarios adquiridos con las adjudicaciones de las emisiones de certificados de participación realizadas dentro de procesos de Colocación (con Oferta Pública) o por aporte de inmuebles, así como del financiamiento bancario recibido.

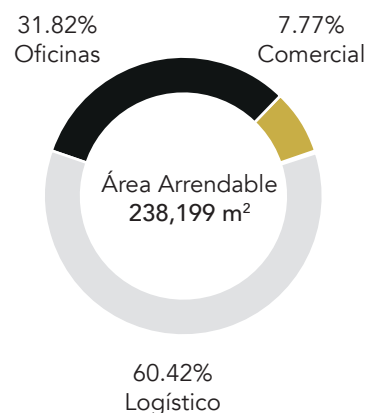
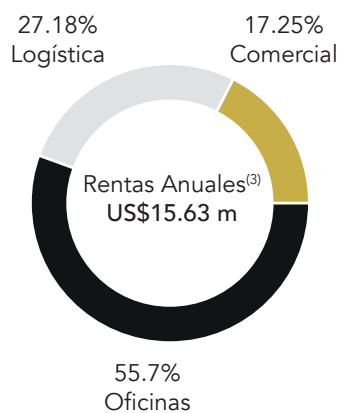
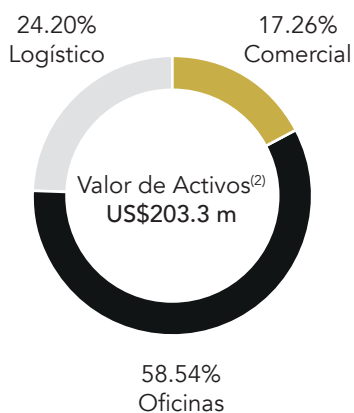
#### Al cierre del 4T24

**234**  
Contratos de  
arrendamiento

**\$18**  
Rentas  
estabilizadas <sup>(1)</sup>

**68.33%**  
Ingresos en  
dólares

**93.8%**  
Ocupación  
actual



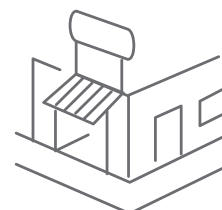
**18** Edificios de  
oficinas



**5** Activos  
logísticos



**11** Inmuebles  
comerciales<sup>(4)</sup>



(1) Monto corresponde a las rentas del portafolio en un año completo estabilizado (2) Para todos los casos corresponde al valor de adquisición y el valor de las implementaciones en CAPEX a la fecha de cierre del periodo. (3) 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) En el portafolio Comercial se ha considerado el hotel.



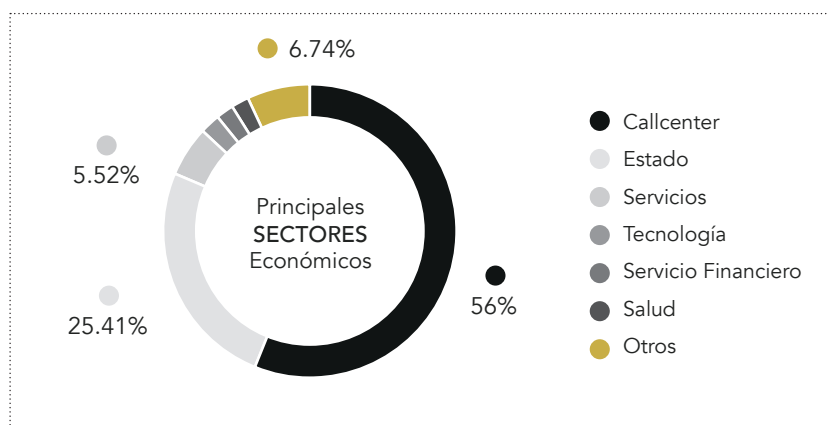
## 2.2. Principales Indicadores por Clase de Activo



### Datos generales

18	Edificios de Oficinas
82	Contratos de Alquiler
67%	Ingresos en Dólares
81%	Ocupación
3-5	Plazo promedio años

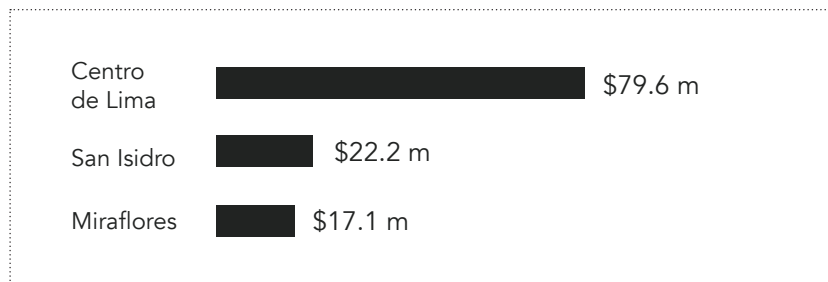
### Principales Sectores Económicos<sup>2</sup>



### Nuestros Inquilinos



### AUM por Distrito



(1) Corresponde a la renta anualizada en base a los contratos vigentes al cierre del 4T24 (al 81% de ocupación), el cual se encuentra en proceso de actualización y aprobación. (2) Distribución en base a ingresos por rentas

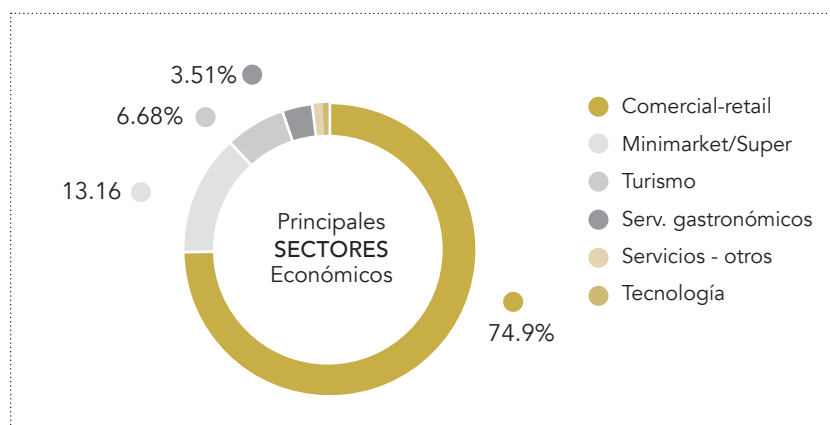
## 2.2. Principales Indicadores por Clase de Activo



### Datos generales

<b>11</b>	Activos Comerciales
<b>142</b>	Contratos de Alquiler
<b>23%</b>	Ingresos en Dólares
<b>98%</b>	Ocupación
<b>1-10</b>	Plazo promedio años

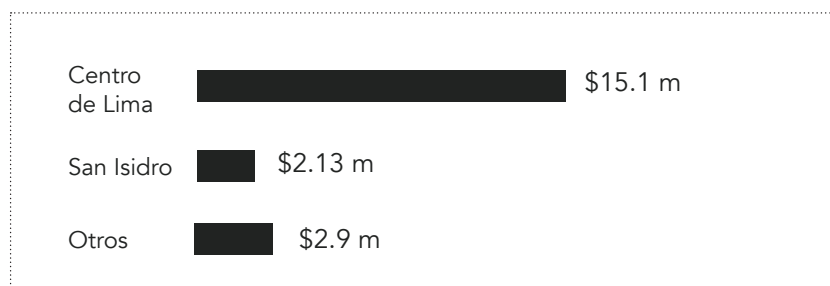
### Principales Sectores Económicos<sup>2</sup>



### Nuestros Inquilinos



### AUM por Distrito



(1) Corresponde a la renta anualizada en base a los contratos vigentes al cierre del 4T24 (al 98% de ocupación), el cual se encuentra en proceso de actualización y aprobación.(2) Distribución en base a ingresos por rentas



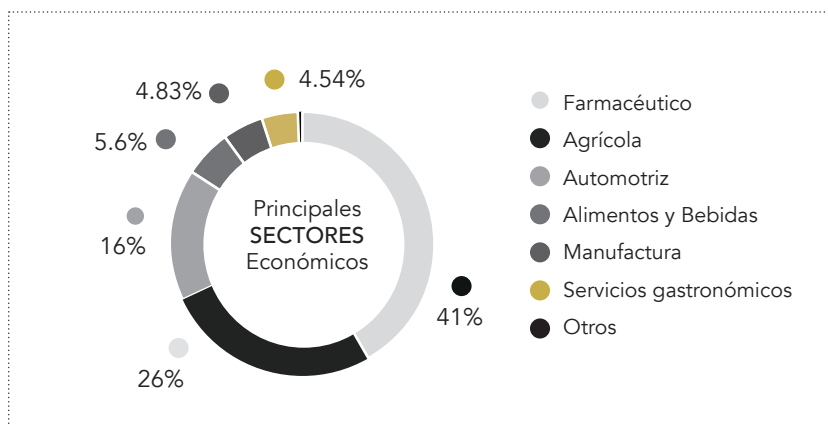
## 2.2. Principales Indicadores por Clase de Activo



### Datos generales

5	Activos Logísticos
9	Contratos de Alquiler
100%	Ingresos en Dólares
100%	Ocupación
1-10	Plazo promedio años

### Principales Sectores Económicos<sup>2</sup>



### Nuestros Inquilinos



Marcas que operan nuestros inquilinos:



### AUM por Distrito

Lima Sur	\$39.6 m
Cercado de Lima	\$7.7 m
Surquillo	\$1.8 m

(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. (2) Distribución en base a ingresos por rentas

## 2.3. Nuevas Adquisiciones

### Transacción 1 y 2 Acuña y Manhattan



**\$19.2 m** Valor de activo

**13,920 m<sup>2</sup>** Área Bruta Rentable

**\$1.3 m** Rentas Anuales al 73%<sup>1</sup>

**\$2.0 m** Rentas Anuales al 100%<sup>2</sup>

**73%** Ocupación

**24** Contratos vigentes

La transacción consiste en la compra de dos inmuebles destinados a uso comercial y oficinas corporativas, situados en una ubicación estratégica dentro del Centro Histórico de Lima. Esta zona se caracteriza por su alta afluencia de personas, impulsada por su relevancia histórica, empresarial y comercial, además de su fácil acceso a avenidas principales y transporte público.

(1) Corresponde a la renta anualizada en base a los contratos vigentes al cierre del 4T24, al 73% de ocupación.

(2) Ingresos proyectados considerando una ocupación al 100% del activo



## 2.3. Nuevas Adquisiciones

### Transacción 3

### Edificio Chinchón



**\$13.8 m** Valor de activo

**\$0.2 m** Rentas Anuales<sup>1</sup>

**9%** Ocupación

**5,959 m<sup>2</sup>** Área Bruta Rentable

**\$1.2 m** Rentas Anuales al 100%<sup>2</sup>

**2** Contratos vigentes

La transacción contempla la adquisición de un edificio de oficinas corporativas, ubicado en una posición estratégica dentro del Centro Financiero de San Isidro. Esta zona es reconocida por su dinamismo en el sector empresarial y comercial, así como por su alta afluencia de personas. Además, ofrece una conectividad privilegiada gracias a su rápido acceso a vías principales y transporte público.

(1) Corresponde a la renta anualizada en base a los contratos vigentes al cierre del 4T24, al 73% de ocupación.

(2) Ingresos proyectados considerando una ocupación al 100% del activo

# DESEMPEÑO FINANCIERO

## 4T24

### 3.1. Indicadores Financieros 4T24

Expresado en Millones de Dólares Americanos

#### ■ Principales Indicadores

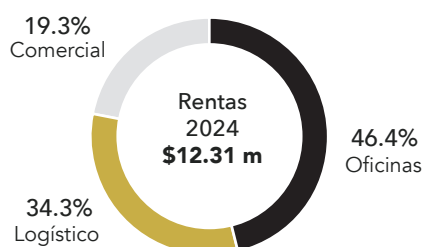
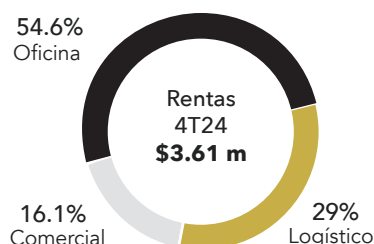
Comparativo Trimestral			
	4T24	4T23	Var%
Ingresos por Rentas	3.61	2.06	76%
NOI	3.03	1.90	59%
EBITDA	1.98	0.90	120%
Gasto financiero	(0.81)	(0.50)	62%

Comparativo Anual			
	2024	2023	Var%
Ingresos por Rentas	12.31	7.99	54%
NOI	10.72	7.14	50%
EBITDA	7.87	4.38	80%
Gasto financiero	(2.45)	(1.95)	26%

#### ■ Indicadores por tipo de Activo (Rentas)

Comparativo Trimestral			
	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%

Comparativo Anual			
	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%



#### ■ Datos importantes

**\$3.6 m** En Rentas por el 4T24

**76%** Incremento de ingresos 4T23 vs 4T24

**+340%** Incremento de ingresos en Oficinas respecto al 4T23

**\$12.3 m** En Rentas por 2024

**+54%** Incremento de ingresos 2023 vs 2024

(\*) El monto determinado como Utilidad Neta Distribuible (UND) corresponde a un cálculo regulatorio determinado en el marco legal de FIBRAS, el cual considera las partidas del Estado de Resultados que representen un flujo real; por lo tanto, aunque en muchos casos pueda ser similar, el monto no corresponde a sustraer el "gasto financiero" del EBITDA, sino que existen otras partidas que influyen en el monto final.

## 3.2. Resultados

Expresado en Millones de Dólares Americanos

	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%
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>3.03</b>	<b>1.90</b>	<b>59%</b>	<b>10.72</b>	<b>7.14</b>	<b>50%</b>
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%	(1.25)	(1.68)	-26%
<b>EBITDA</b>	<b>1.98</b>	<b>0.90</b>	<b>120%</b>	<b>7.87</b>	<b>4.38</b>	<b>80%</b>
Margen EBITDA	55%	44%		64%	55%	
Gasto Financiero	(0.81)	(0.50)	62%	(2.45)	(1.95)	26%
<b>Utilidad Neta Distribuible*</b>	<b>1.33</b>	<b>0.84</b>	<b>19%</b>	<b>5.62</b>	<b>3.31</b>	<b>70%</b>
Utilidad Neta Distribuible/ Alquileres	37%	41%		46%	41%	

- Los ingresos por rentas de alquiler en el 4T24 representaron un incremento del 76% respecto al mismo periodo del año anterior debido a los nuevos alquileres de los 7 inmuebles adquiridos entre abril y julio del 2024.
- El Margen en el NOI en el 4T24 representó un decremento del 9% respecto al mismo periodo del año anterior debido a la vacancia transitoria de los 3 inmuebles adquiridos en noviembre del 2024, pero mitigado en gran parte por los nuevos alquileres de los 7 inmuebles adquiridos entre abril y julio del 2024, así como el mayor recupero de reembolsos de gastos de los inmuebles por mayor ocupación tales como el Centro Logístico Prime Centro.
- El Margen EBITDA en el 4T24 representó un incremento de 11 puntos porcentuales respecto al mismo periodo del año anterior debido a (1) la dilución de los gastos administrativos en la nueva escala del portafolio respecto a los alquileres y (2) provisión de cobranza dudosa sustancialmente menor respecto al mismo periodo del año anterior.
- El Gasto financiero en el 4T24 representó un incremento del 62% respecto al mismo periodo del año anterior debido al financiamiento de gastos de adquisición de los 10 inmuebles adquiridos entre abril y noviembre del 2024.

## 3.3. Estructura de Capital

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

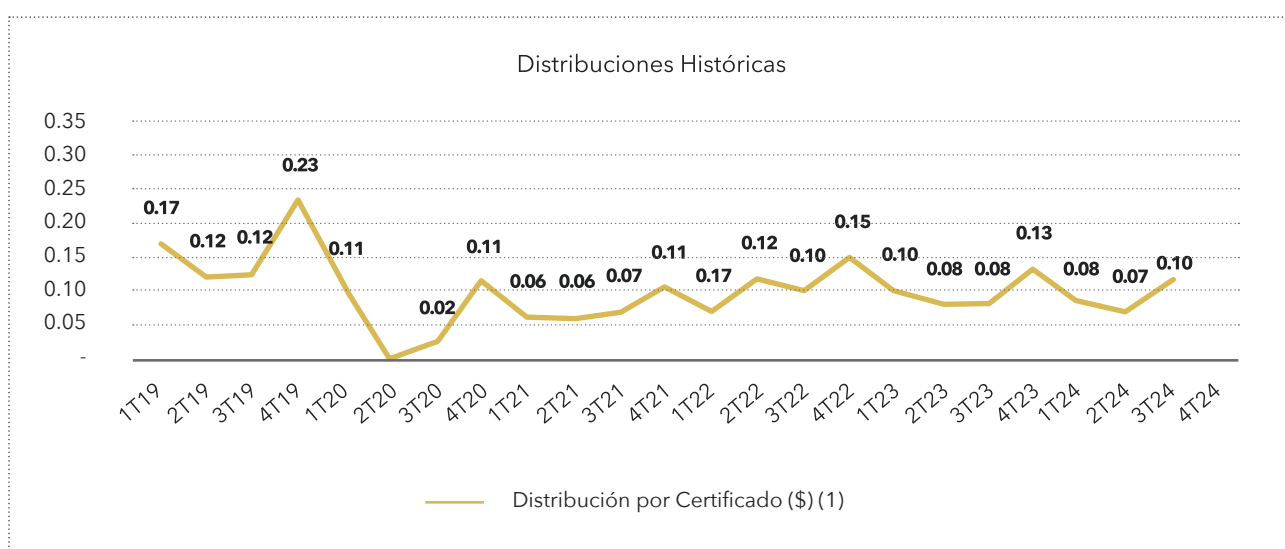
- Las inversiones inmobiliarias al cierre de diciembre del 2024 representaron un incremento del 96% respecto al mismo periodo del año anterior debido a la adquisición de los 10 inmuebles adquiridos entre abril y noviembre del 2024.
- La deuda financiera al cierre de diciembre del 2024 representó un incremento del 24% respecto al mismo periodo del año anterior debido al financiamiento de gastos de adquisición de los 10 inmuebles adquiridos entre abril y noviembre del 2024. De otro lado, el Pasivo Financiero representó un incremento del 77% debido a la Cuenta por Pagar al vendedor de los inmuebles "Fénix-Encarnación" y "Manhattan - Acuña", adquiridos en julio y noviembre del 2024.
- El Patrimonio al cierre de diciembre del 2024 representó un incremento del 113% respecto al mismo periodo del año anterior debido a (1) la adquisición de los 10 inmuebles adquiridos entre abril y noviembre del 2024 y (2) los mayores resultados producto de las nuevas adquisiciones.

\*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.



### 3.4. Distribuciones Históricas

Periodo	Importe distribuido (\$)	CPs en circulación	Distribución por CPs (\$) <sup>(1)</sup>	Precio al cierre (\$)
4T22	1'280,689	8'466,788	0.15	7.50
1T23	847,515	8'466,788	0.10	7.45
2T23	650,340	8'466,788	0.08	6.70
3T23	693,664	8'466,788	0.08	6.64
4T23	1'118,628	8'466,788	0.13	6.40
1T24 <sup>2</sup>	994,416	8'466,788	0.08	5.95
2T24	1'150,713	16'715,385	0.07	6.12
3T24	1,701,908	18'437,148	0.10	5.09



(1) Corresponde a la UND periódica por certificado emitido a la fecha de registro de cada anuncio de distribución. En las distribuciones del primer, segundo y Cuarto trimestre de cada año, las distribuciones efectuadas se limitan al 90% de la UND periódica. Las distribuciones del cuarto trimestre de cada año, recogen el saldo no distribuido de los trimestres anteriores, así como el 100% de la UND de dicho periodo.

(2) A fin de mitigar dilución por posterior aporte, se adelantó la distribución correspondiente al mes de enero 2024, anunciada el 28 .02.24. Posteriormente se anunció la distribución de los meses de febrero y marzo el 03.05.24 .

# ESTADOS FINANCIEROS

## 4T24

A continuación, se presenta un resumen de la información financiera respecto de las operaciones de inversión y alquileres de los activos inmobiliarios al cierre del cuarto trimestre del año 2024, en base a los resultados de los Estados Financieros al 30 de diciembre de 2024.

### Estados Financieros Intermedios del cuarto trimestre de 2024 (4T24)

*Bases de los Estados Financieros del cuarto trimestre del Ejercicio 2024 (4T24)*

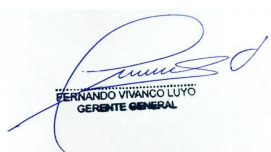
A continuación, se presenta un resumen de la información financiera respecto de los activos que integran el portafolio inicial del FIBRA Prime al cierre del 31 de diciembre de 2024, los mismos que presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera y contable del FIBRA Prime a dicha fecha en línea con los mejores y más altos estándares de aplicación financiera; sin perjuicio de los tratamientos y formas tributarias en cuanto a adiciones y deducciones de ganancias, pérdidas o gastos atribuibles a los inversionistas, aplicados a la distribución de dividendos bajo los criterios exigidos por SUNAT y respaldados por nuestro asesor tributario Ernst & Young Consultores Sociedad Civil de R.L.


Los Estados Financieros del FIBRA Prime fueron preparados conforme a políticas contables, las cuales cumplen con las Normas Contables que comprende el Plan de Cuentas e Información Financiera de los Patrimonios de Propósito Exclusivo establecido por la SMV y las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por la Dirección de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

## 4.1. Estado de Situación Financiera al 30 de Diciembre de 2024 (Soles)

GRUPO CORIL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.  
PATRIMONIO EN FIDEICOMISO -D.LEG. N°861, TITULO XI-FIDEICOMISO DE TITULIZACIÓN PARA INVERSIÓN EN RENTA DE BIENES RAICES-FIBRA-PRIME  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
Al 31 de Diciembre del año 2024 y 31 de Diciembre del año 2023  
(En Miles de Soles)

ACTIVO	Notas	Al 31 de Diciembre 2024	Al 31 de Diciembre 2023	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas	Al 31 de Diciembre 2024	Al 31 de Diciembre 2023
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO</b>			
Caja y bancos	2	26,471	5,858	<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Valores negociables				Sobregiros y pagarés bancarios	6	2,586	1,921
Cuentas por cobrar	3	3,622	2,975	Cuentas por pagar	8	157,641	
Activos en titulación, neto				Parte corriente de obligaciones por titulación	7	4,399	2,871
Gastos pagados por anticipado	4	1,087	1,474	Otras cuentas por pagar			
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>31,180</b>	<b>10,307</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>164,626</b>	<b>4,792</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Activos en titulación, neto	5	727,878	366,041	Cuentas por pagar	6	78,326	0
Inversiones en Valores				Obligaciones por titulación	8	23,058	144,091
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>727,878</b>	<b>366,041</b>	Ganancias diferidas			288
				<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>101,384</b>	<b>144,379</b>
				<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>266,010</b>	<b>149,171</b>
				Contingencias			
				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
				Título de participación	9	530,466	263,951
				Aportes adicionales			
				Títulos cp de perdida por colocacion			
				Resultados acumulados		(55,414)	(39,321)
				Resultados del ejercicio	10	17,996	2,547
				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>493,048</b>	<b>227,177</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>759,058</b>	<b>376,348</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>759,058</b>	<b>376,348</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>				<b>CUENTAS DE ORDEN</b>			
Registro de valores y bienes entregados en garantía				Control de valores y bienes entregados en garantía			
Valores y bienes entregados en custodia				Control de valores y bienes entregados en custodia			
Registro de garantías recibidas				Responsabilidad de garantías recibidas			
Créditos a favor no utilizados				Control de créditos a favor no utilizados			
<b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

  
FERNANDO VIVANCO LUYO  
GERENTE GENERAL

  
CPG. Araujo Condori Lourdes Lucia.  
MATRICULA N° 47832

### Notas de aclaración:

- Al cierre de diciembre de 2024, las cuentas del efectivo y equivalente de efectivo están conformadas por las diferentes cuentas del FIBRA Prime, las cuales tienen funciones específicas de recepción de fondos, pago de inversiones, desembolso de financiamientos, recaudación y pagos de la operación.
- Al cierre de diciembre de 2024, se registra impuestos por pagar que corresponde únicamente al atribuido por IGV (Impuesto General a las Ventas), debido a que el FIBRA Prime no grava con el impuesto a la renta de tercera categoría, sino que cada inversionista grava de acuerdo con su condición tributaria.
- Al cierre de diciembre de 2024, las cuentas del activo no corriente corresponden a los activos en inversión, los cuales se componen por (i) valor razonable de mercado determinado por el 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 de las adquisiciones y gastos exclusivamente necesarios para la generación de las adquisiciones e (iii) implementaciones de obra.
- El patrimonio al cierre del cuarto trimestre de 2024 incluye el ajuste contable correspondiente a la distribución de excedente de caja correspondiente al ejercicio 2021, el mismo que fue aprobado por el Comité Técnico haciendo uso de las facultades delegadas por la Asamblea General el 02 de diciembre de 2021. Pero no incluye el ajuste contable correspondiente a la diferencia entre la "Utilidad Neta Distribuible" y la "Utilidad Neta Contable" del ejercicio 2023, el mismo se encuentra pendiente de aprobación por el Comité Técnico haciendo uso de las facultades establecidas en el Acto Constitutivo.




## 4.2.Estado de Resultados al 30 de Diciembre de 2024 (Soles)

GRUPO CORIL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.  
PATRIMONIO EN FIDEICOMISO -D.LEG. N°861, TITULO XI-FIDEICOMISO DE TITULIZACION PARA INVERSION EN RENTA DE BIENES  
RAICES-FIBRA-PRIME

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS  
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre del año 2024 y 2023  
(En Miles de Soles)

Notas	Por el Periodo específico		Por el Periodo acumulado	
	Del 1 de Octubre al 31 de Diciembre de 2024	Del 1 de Octubre al 31 de Diciembre de 2023	Del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2024	Del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2023
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>				
Intereses ganados				
Alquileres ganados	13,589	7,624	46,347	29,623
Venta de activos en titulizados				
Otros ingresos operacionales	552	825	1,710	
<b>TOTAL INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>14,141</b>	<b>8,449</b>	<b>48,057</b>	<b>29,623</b>
<b>COSTOS OPERACIONALES</b>				
Costo de servicio Gastos P&M Prediales, Administrac	(2,743)	(1,385)	(7,693)	(13,280)
Intereses de obligaciones emitidas por titulización				
Costo neto de venta de activos titulizados				
Otros costos operacionales	(3,940)	(3,725)	(10,743)	(10,235)
<b>TOTAL COSTOS OPERACIONALES</b>	<b>(6,683)</b>	<b>(5,110)</b>	<b>(18,436)</b>	<b>(23,515)</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>7,458</b>	<b>3,339</b>	<b>29,621</b>	<b>6,108</b>
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS)</b>				
Ingresos financieros				
Gastos financieros	(3,037)	(1,847)	(9,222)	(7,307)
Venta de valores				
Costo neto de venta de valores				
Otros ingresos (gastos) dif en cambio	(2,579)	3,103	(2,403)	3,746
Resultado por exposición a la inflación				
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>1,842</b>	<b>4,595</b>	<b>17,996</b>	<b>2,547</b>
Impuesto a la renta				
<b>RESULTADO ANTES DE PARTIDAS EXTRAORDINARIAS</b>	<b>1,842</b>	<b>4,595</b>	<b>17,996</b>	<b>2,547</b>
Ingresos extraordinarios				
Gastos extraordinarios				
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1,842</b>	<b>4,595</b>	<b>17,996</b>	<b>2,547</b>

  
FERNANDO VIVANCO LUYO  
GERENTE GENERAL

  
CPC. Araujo Conderi Lourdes Lucia.  
MATRICULA N° 47832

### Notas de aclaración:

- Los ingresos incluyen partidas conceptuales que representan un flujo real de la operación, tales como "Rentas de Alquileres" y "reembolsos de gastos de operación de los inmuebles"; así como otras partidas con efectos solo a nivel contable pero no de flujo, tales como "cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias", a menos que en el periodo de reporte se ejecute la desinversión de un inmueble, en tal caso el concepto se convertiría en un flujo real.
- Los costos y gastos administrativos corresponden a los incurrido para la correcta explotación de los inmuebles y los requerido para la administración del fideicomiso del vehículo, respectivamente.
- No se incluye una cuenta de depreciación y/o amortización de los activos fijos debido a que dichos activos corresponden a propiedades en inversión, valor que será actualizado, consignando en los estados financieros anuales auditados, la ganancia/pérdida originada por el valor razonable de los activos, con relación a sus costos y gastos de adquisición.

# ANEXOS

## 4T24

### 5.1. Hechos de Importancia

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada, aprobado mediante Resolución SMV N° 005-2014-SMV/01 (el "Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada"), se cumplió con informar al mercado los principales actos realizados en la administración del Patrimonio Fideicometido, conforme al siguiente detalle:

**a) 14 de octubre de 2024:**

Se informe sobre la aprobación por parte de la SMV del trámite anticipado y reinscripción del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime por hasta por un monto de US\$ 500'000,000.00. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/1%20HDI%20inscripcion%20FIBRA.pdf>

**b) 24 de octubre de 2024:**

El Comité Técnico aprobó desembolso bajo el financiamiento otorgado por el Scotiabank Perú por hasta US\$ 6'400,000.00. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20Desembolso%20SBK%2024OCT24.pdf>

**c) 30 de octubre de 2024:**

El Comité Técnico aprobó la operación de financiamiento con Scotiabank Perú como prestamista, hasta por US\$ 12'500,000.00. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20CT%20aprueba%20financiamiento.pdf>

**d) 31 de octubre de 2024:**

Se remitió a la SMV la información financiera trimestral. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20Fibra%20Prime%20311024%20EEFF.pdf>

**e) 04 de noviembre de 2024:**

Se anuncia pago a cuenta de distribuciones del 3T-24. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/Fibra%20PRIME%20HDI%20dividendos.pdf>

**f) 05 de noviembre de 2024:**

Se informa aclaratoria al anuncio de pago a cuenta de distribuciones del 3T – 24. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20-%20Aclaratoria%20de%20FIBRA%20Prime.pdf>

**g) 13 de noviembre de 2024:**

Se informa de la presentación al mercado de resultados 3T-24 y los planes de acción para los siguientes trimestres. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20Fibra%20Prime%20Webinar%20Resultados%203T24.pdf>

**h) 13 de noviembre de 2024:**

El Comité Técnico aprobó la creación y emisión de 1'721,763 certificados de participación a favor de Pacífico Seguros y Reaseguros. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20Emission%20FIBRA%20Prime%2013112024.pdf>

**i) 13 de noviembre de 2024:**

El Comité Técnico aprobó la adquisición vía compraventa del "Edificio Manhattan" y del "Edificio Acuña" por la suma total de US\$ 18'842,385, a ser pagada en cinco cuotas, así como las obligaciones que se desprenden de dicha operación. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20Manhattan%20y%20Acu%20c3%b1a%20131124.pdf>

**j) 14 de noviembre de 2024:**

Se informa rectificación al anuncio de pago a cuenta de distribuciones del 3T – 24, considerando la variación del capital del FIBRA Prime. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20Rectificacion%20acuerdo%20UND.pdf>

**k) 21 de noviembre de 2024:**

Se anunció la convocatoria a Asamblea General Extraordinaria de Titulares de certificados con el fin de aprobar el Programa de Recompra. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20Programa%20de%20Recompra%20de%20CPs.pdf>

**l) 28 de noviembre de 2024:**

Se anunció la suscripción de la escritura pública del contrato de compraventa del "Edificio Manhattan" y del "Edificio Acuña". Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20Firma%20EP%20Manhattan%20y%20Acu%c3%b1a.pdf>

**m) 29 de noviembre de 2024:**

Se informó la remisión del Informe de Calificación emitido por JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgo S.A. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20Informe%20JCR.pdf>

**n) 29 de noviembre de 2024:**

Se anunció la no instalación de la Asamblea General en primera convocatoria. Link oficial: [https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/CartaT00002\\_34\\_20241129124935.pdf](https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/CartaT00002_34_20241129124935.pdf)

**o) 02 de diciembre de 2024:**

Se informó la suscripción de la escritura pública de la Séptima Modificación al Acto Constitutivo. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20FIBRA%20Septima%20adenda.pdf>

**p) 03 de diciembre de 2024:**

Se informó de los acuerdos adoptados en la Asamblea General Extraordinaria de Titulares de certificados. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20Asamblea%2003122024%20.pdf>

**q) 16 de diciembre de 2024:**

Se informó la inscripción del Contrato de Aporte con Pacífico Seguros y Reaseguros. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20Inscripcion%20PF%20FRIBRA%20PRIME.pdf>

**r) 26 de diciembre de 2024:**

Se informó la remisión del Informe de Calificación emitido por Clasificadora de Riesgo Pacific Credit Rating SAC. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20Fibra%2026112024%20Informe%20Calificacion%20PCR.pdf>

## 5.2. Actos realizados en relación con los Activos que integran el Patrimonio Fideicometido

A continuación, se describen los principales hitos relacionados a la ejecución y monitoreo de los Contratos de Compraventa y Arrendamiento:

### ■ Con relación a la operación Edificio Chinchón 980

13.11.2024:

Firma de Escritura Pública de Contrato de Aporte de Bienes Inmuebles ubicados en el distrito de San Isidro que forman parte del edificio Chinchón 980.

### ■ Con relación a la operación Edificio Manhattan y Edificio Acuña

28.11.2024:

Firma de Escritura Pública de Contrato de Compraventa de Inmuebles ubicados en el Centro de Lima, denominados Edificio Manhattan y Edificio Acuña.

### ■ Con relación a la operación del Edificio Schreiber

03.10.2024:

Firma de Contrato de Arrendamiento con Fumsmart E.I.R.L. por la oficina 501° que forma parte del edificio Schreiber.

### ■ Con relación a la operación Edificio Virrey

20.12.2024:

Firma de Contrato de Arrendamiento con el Ministerio de Economía y Finanzas por los pisos 6° y 7° que forman parte del Edificio Virrey.



### ■ Con relación a la operación del Edificio Conquistadores

01.12.2024:

Firma de Contrato de Arrendamiento con C&M Servicentros S.A.C. por las oficinas 301° y 302° que forma parte del Edificio Conquistadores.

01.12.2024

Firma de adenda de Contrato de Arrendamiento con Administradora Prime S.A. por la oficina 202° que forma parte del Edificio Conquistadores.

### ■ Con relación a la operación de Local Comercial

24.10.2024:

Firma de Contrato de Arrendamiento con Ajiles Perú S.A.C. por el local comercial ubicado en el distrito de San Martín de Porres.

### ■ Con relación a la operación del Edificio Regal

30.12.2024

Firma de Contrato de Arrendamiento con IBR Perú S.A. por las oficinas 702°, 703-704°, 1002°, 1003° y 1004° que forman parte del Edificio Regal.

### ■ Con relación a la operación del Edificio Italia

05.11.2024

Firma de Contrato de Arrendamiento con Paulet Abogados S.A.C. por la oficina 510° que forma parte del Edificio Italia.

### ■ Con relación a la operación del Edificio Manhattan

19.12.2024

Firma de adenda de renovación de Contrato de Arrendamiento con el Poder Judicial por las oficinas 803°, 804°, 805° y 806°- Piso 8° que forman parte del Edificio Manhattan.

19.12.2024

Firma de adenda de renovación del Contrato de Arrendamiento con el Poder Judicial por las oficinas 503° y 504°- Piso 5° que forman parte del Edificio Manhattan.

20.12.2024

Firma de adenda de renovación de Contrato de Arrendamiento con el Congreso de la República por las oficinas 403°, 405°, 406°, 411° y 412° que forman parte del Edificio Manhattan.

### ■ Con relación a la operación del Edificio Acuña

31.12.2024

Firma de adenda de renovación de Contrato de Arrendamiento con Olva Courier S.A.C. por el local comercial frente al Pasaje Acuña N° 131° que forma parte del Edificio Acuña.



## 5.3. Inversiones en Activos Inmobiliarios al 30 de Diciembre de 2024

### Complejo Logístico PRIME

- a) El inmueble es un centro logístico remodelado con una ubicación privilegiada.  
b) El inmueble se encuentra 100% arrendado con operadores logísticos y contratos vigentes hasta el 2028 – 2029.

1.Características Comerciales		2.Información Operativa	
Ubicación	Cercado de Lima, Lima	Nivel de Ocupación (actual)	100%
Tipo de Activo	Industrial	Número de Arrendatarios (actual)	4 inquilinos
Valor de Adquisición	\$ 6,500,000.00	Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP
Inversión en mejoras	\$ 835,822.81		
Área Construida	9,494.55 m <sup>2</sup>		
Área Bruta Rentable (ABR)	8,353 m <sup>2</sup>		
Nivel de Propiedad	Control al 100%		

### Hotel Tacna

- a) El hotel objeto de adquisición es un edificio de cinco (5) niveles y azotea, cuenta con setenta y ocho (78) habitaciones, área de restaurante, bar, sala de recepción, dos (2) salones multiusos, sala de reuniones y/o conferencias y un (1) gimnasio.

1. Características Comerciales		2.Información Operativa	
Ubicación	Tacna, Tacna	Nivel de Ocupación (actual)	100%
Tipo de Activo	Comercial - Hotel	Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Valor de Adquisición	\$ 13'400,000	Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP
Área Construida	10,158.00 m <sup>2</sup>		
Área Bruta Rentable (ABR)	78 habitaciones		
Nivel de Propiedad	Control al 100%		

### Centro Comercial El Virrey de Santa Fe

- a) Centro comercial ubicado estratégicamente a una cuadra de la Plaza de Armas de Lima y al costado de la Catedral.  
b) Zona con gran afluencia de personas por su ubicación histórica, empresarial y turística. En las calles cercanas, se encuentran diversos comercios, edificios de oficinas e instituciones públicas y privadas.  
c) Ocupado por empresas y/o personas dedicadas a la venta y/o alquiler de productos y servicios para bodas, quinceañeros, calzado, joyería, entre otras.

1. Características Comerciales		2.Información Operativa	
Ubicación	Centro de Lima	Nivel de Ocupación (actual)	100%
Tipo de Activo	Comercial	Número de Arrendatarios (actual)	122
Valor de Adquisición	\$ 14'300,000	Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP
Inversión en Mejoras	\$ 300,000		
Área Construida	6,246.89 m <sup>2</sup>		
Área Bruta Rentable (ABR)	2,688.65 m <sup>2</sup>		
Nivel de Propiedad	Control al 100%		

### Oficinas El Virrey de Santa Fe

- a) Las oficinas están situadas en la esquina que intercepta los jirones Lampa y Huallaga, desde ambos jirones se puede observar la Catedral de Lima.
- b) Se encuentran en un punto estratégico del Centro Histórico y cuenta con un número importante de comercios, bancos e instituciones a sus alrededores.
- c) El inmueble está ocupado por los inquilinos INVERMET (Fondo Metropolitano de Inversiones) por el 60% del ABL y Corte Superior de Justicia de Lima por el 40% restante.

1. Características Comerciales		2. Información Operativa	
Ubicación	Centro de Lima	Nivel de Ocupación (actual)	100%
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas	Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilinos
Valor de Adquisición	\$ 4'200,000	Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP
Inversión en Mejoras	\$ 700,000		
Área Construida	4,878.97 m <sup>2</sup>		
Área Bruta Rentable (ABR)	4,293.51 m <sup>2</sup>		
Nivel de Propiedad	Control al 100%		

### Oficinas Schreiber Business Tower

- a) Edificio de nivel corporativo cuya conceptualización, calidad arquitectónica y ubicación lo han convertido en un edificio sumamente competitivo en la zona de San Isidro Financiero.
- b) El área arrendable consta de 2,331 m<sup>2</sup>, ubicados desde el 2do al 9no piso y cuarenta y seis (46) estacionamientos ubicados en los cinco (5) sótanos (40) y el 1er piso (6).
- c) Dentro de las áreas comunes, el edificio nos ofrece área de terraza, dos (2) ascensores y un (1) Hall de ingreso.
- d) El inmueble se encuentra ocupado por una entidad del estado (75%).
- e) Ocupación a la fecha es del 100%.

1. Características Comerciales		2. Información Operativa	
Ubicación	San Isidro, Lima	Nivel de Ocupación (actual)	75%
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas	Número de Arrendatarios (actual)	3 inquilinos
Valor de Adquisición	\$ 4'952,000	Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP
Área Construida	4,862.97 m <sup>2</sup>		
Área Bruta Rentable (ABR)	2,330.63 m <sup>2</sup>		
Nivel de Propiedad	Control al 100%		

### Inmueble Comercial y Oficinas (Uso Mixto) Conquistadores

- a) El inmueble está situado en plena avenida Conquistadores en San Isidro.
- b) Se encuentran en una zona comercial estratégica de San Isidro, cuenta con un número importante de comercios, bancos y edificios empresariales.

1. Características Comerciales		2. Información Operativa	
Ubicación	San Isidro	Nivel de Ocupación (actual)	100%
Tipo de Activo	Comercial y Oficinas (uso mixto)	Número de Arrendatarios (actual)	8 inquilinos
Valor de Adquisición	\$ 5'258,321	Adquisición	100% fondos - financiamiento bancario
Inversión en Mejoras (por ejecutar)	\$ 150,000		
Área Construida	1,588.74 m <sup>2</sup>		
Área Bruta Rentable (ABR)	1,588.74 m <sup>2</sup>		
Nivel de Propiedad	Control al 100%		



### Inmuebles Comerciales Tiendas Mass

a) Los 7 inmuebles están ubicados en las siguientes direcciones:

- Av. Mariscal Cáceres N° 473, Surquillo, Lima.
- Av. Daniel Alcides Carrión N° 620, San Martín de Porres, Lima.
- Av. Lima N° 4199, San Martín de Porres, Lima.
- Av. Víctor Sarria Arzubiaga N° 1212, Cercado de Lima, Lima.
- Av. Callao N° 515, La Perla, Callao.
- Av. Canadá N° 412, Santa Callao, Callao.
- Av. Buenos Aires N° 1988, Bellavista, Callao.

b) Se encuentran en zonas estratégicas para el consumidor final dentro de cada distrito, lo que hace que cada tienda cuente con una afluencia recurrente. Sin embargo, durante el trimestre se encuentran desocupadas dos tiendas, las cuales vienen siendo comercializadas activamente:

- Av. Buenos Aires N° 1988, Bellavista, Callao.

1. Características		2. Información Operativa	
Ubicación	Cercado de Lima - Surquillo - El Callao - San Martín de Porres	Nivel de Ocupación (actual)	59%
Tipo de Activo	Comercial	Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Valor de Adquisición	\$ 2'906,391	Adquisición	100% fondos - financiamiento bancario
Área Construida	1,539 m <sup>2</sup>		
Área Bruta Rentable (ABR)	1,539 m <sup>2</sup>		
Nivel de Propiedad	Control al 100%		

### Inmuebles Logístico Almacenes Santa Clara

a) Inmueble industrial/logístico bajo el esquema de arrendamiento y subarrendamiento, destinado a almacenamiento y distribución exclusiva de productos del arrendatario y del subarrendatario

b) Ubicado en principal zona industrial del distrito de Villa El Salvador.

1. Características Comerciales		2. Información Operativa	
Ubicación	Villa El Salvador	Nivel de Ocupación (actual)	100%
Tipo de Activo	Industrial-Logístico	Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Valor de Adquisición	\$ 7,050,000	Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP
Área Construida	3,793 m <sup>2</sup>		
Área Bruta Rentable (ABR)	24,500 m <sup>2</sup>		
Nivel de Propiedad	Control al 100%		

### Inmuebles Logístico Farmacias Peruanas

a) Inmueble industrial / logístico destinado a almacenamiento y distribución exclusiva de productos del arrendatario.

b) Ubicado en principal zona industrial del distrito de Chorrillos, el mismo se encuentra ubicado en la principal avenida del distrito.

1. Características Comerciales		2. Información Operativa	
Ubicación	Chorrillos	Nivel de Ocupación (actual)	100%
Tipo de Activo	Industrial-Logístico	Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Valor de Adquisición	\$ 20'500,000	Adquisición	Fondos - 62% de colocación por oferta pública / 38% de financiamiento bancario
Área Construida	22,542 m <sup>2</sup>		
Área Bruta Rentable (ABR)	59,943 m <sup>2</sup>		
Nivel de Propiedad	Control al 100%		

### Inmueble logístico - Cloudkitchen

- a) Local destinado únicamente a la preparación de alimentos para ser entregados a través del servicio de delivery.  
b) Ubicado en Surquillo distrito estratégico, céntrico y con acceso a una mayor concentración de consumidores.

1. Características Comerciales		2. Información Operativa	
Ubicación	Surquillo	Nivel de Ocupación (actual)	100%
Tipo de Activo	Logístico	Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Valor de Adquisición	\$ 1'800,000	Adquisición	Fondos - 100% financiamiento bancario
Área Construida	1,134.08 m <sup>2</sup>		
Área Bruta Rentable (ABR)	1,034 m <sup>2</sup>		
Nivel de Propiedad	Control al 100%		

### Oficinas – Edificio Empresarial REGAL

- a) Edificio ubicado en Av. Nicolás de Piérola, Cercado de Lima.  
b) Está catalogado como Valor Monumento Histórico y su estructura es de acero. Comprende 35 oficinas y 11 depósitos, los cuales se encuentran ocupados por empresas dedicadas a Call Center, gestión de cobranzas, BPO y actividades relacionadas.  
c) El área arrendable consta de 5,276 m<sup>2</sup>, ubicados desde el 2do al 15to piso

1. Características Comerciales		2. Información Operativa	
Ubicación	Cercado de Lima	Nivel de Ocupación (actual)	100%
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas	Número de Arrendatarios (actual)	8 inquilinos
Valor de Adquisición	\$ 4'337,575	Adquisición	Fondos - 67% aporte de inmuebles / 33% financiamiento bancario
Área Bruta Rentable (ABR)	5,279 m <sup>2</sup>		
Nivel de Propiedad	Control al 70%		

### Inmueble Logístico Almacenes ALESE

- a) Inmueble logístico destinado al almacenamiento y distribución de vehículos particulares y comerciales.  
b) Ubicado en zona principalmente de almacenes logísticos del distrito de Punta Hermosa.

1. Características Comerciales		2. Información Operativa	
Ubicación	Punta Hermosa	Nivel de Ocupación (actual)	100%
Tipo de Activo	Logístico	Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Valor de Adquisición	\$ 12,120,000	Adquisición	Fondos - 49% aporte de inmuebles / 51% financiamiento bancario
Área Construida	50,006 m <sup>2</sup>		
Área Bruta Rentable (ABR)	50,006 m <sup>2</sup>		
Nivel de Propiedad	Control al 100%		

### Inmueble Comercial y Oficinas (Uso Mixto) Garcilaso de La Vega

- a) El inmueble está situado en plena Avenida Garcilaso de la Vega  
b) Se encuentran en una zona comercial demandada de Cercado de Lima, cerca de Real Plaza Centro Cívico y acceso a la estación Central de Metropolitano.  
c) Es ocupado por inquilinos como Clínica Internacional, Trustcorp, Tambo.

1. Características Comerciales		2. Información Operativa	
Ubicación	Cercado de Lima	Nivel de Ocupación (actual)	100%
Tipo de Activo	Comercial y Oficinas (uso mixto)	Número de Arrendatarios (actual)	4 inquilino
Valor de Adquisición	\$ 3'340,000	Adquisición	100% fondos - financiamiento bancario
Área Construida	1,773 m <sup>2</sup>		
Área Bruta Rentable (ABR)	1,773 m <sup>2</sup>		
Nivel de Propiedad	Control al 100%		

### Inmueble comercial MAXIAHORRO - HUACHO

- a) Inmueble comercial ubicado en la ciudad de Huacho, Lima. Está destinado a albergar principalmente al local de Maxiahorro  
b) Ubicado en zona estratégica, en vía principal que culmina en la carretera.

1. Características Comerciales		2. Información Operativa	
Ubicación	Huacho	Nivel de Ocupación (actual)	100%
Tipo de Activo	Comercial	Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilinos
Valor de Adquisición	\$ 1'540,000	Adquisición	100% fondos - financiamiento bancario
Área Construida	2,585 m <sup>2</sup>		
Área Bruta Rentable (ABR)	2,565 m <sup>2</sup>		
Nivel de Propiedad	Control al 100%		

### Oficinas – Edificio Empresarial Jirón de La Unión (BELEN)

- a) Está ubicado a 1 cuadra de plaza San Martín y está catalogado como Valor Monumento Histórico.  
b) El edificio se encuentra en comercialización

1. Características Comerciales		2. Información Operativa	
Ubicación	Cercado de Lima	Nivel de Ocupación (actual)	0%
Tipo de Activo	Oficinas	Número de Arrendatarios (actual)	0
Valor de Adquisición	\$ 2,926,279	Adquisición	Fondos - 50% aporte de inmuebles / 50% financiamiento bancario
Área Construida	3,656 m <sup>2</sup>		
Área Bruta Rentable (ABR)	3,656 m <sup>2</sup>		
Nivel de Propiedad	Control al 100%		



### Oficinas – Edificios Históricos Centro de Lima

a) Los 5 inmuebles catalogados como Valor Monumento Histórico, están ubicados en las siguientes direcciones:

- Jr. Santa Rosa 221, Centro de Lima.
- Jr. Santa Rosa 179-199, Centro de Lima.
- Jr. Carabaya 801-815, Centro de Lima.
- Jr. Carabaya 937-939, Centro de Lima.
- Jr. Ocoña 154-160, Centro de Lima.

b) Cuenta con 26,913m<sup>2</sup> de oficinas, las cuales se encuentran ocupados principalmente por empresas dedicadas a Call Center, gestión de cobranzas, BPO y actividades relacionadas.

c) Los edificios se encuentran ocupados al 93%.

1. Características Comerciales		2. Información Operativa	
Ubicación	Cercado de Lima	Nivel de Ocupación (actual)	89%
Tipo de Activo	Oficinas	Número de Arrendatarios (actual)	19 inquilinos
Valor de Adquisición	\$ 41'940,000.00	Adquisición	Fondos - 100% aporte de inmuebles
Área Construida	25,683 m <sup>2</sup>		
Área Bruta Rentable (ABR)	25,683 m <sup>2</sup>		
Nivel de Propiedad	Control al 100%		

### Oficinas – Edificio Grimaldo

a) Está ubicado en Cl. Grimaldo del Solar 276, Miraflores.

b) Cuenta con 12 pisos de oficinas y 140 cocheras; los cuales han sido recientemente remodelados e implementados.

c) El edificio se encuentra ocupado al 100% por Movistar en la planta comercial y Teleperformance, empresa dedicada al rubro de Call Center, gestión de cobranzas, BPO y actividades relacionadas

1. Características Comerciales		2. Información Operativa	
Ubicación	Miraflores	Nivel de Ocupación (actual)	100%
Tipo de Activo	Oficinas	Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilinos
Valor de Adquisición	\$ 17'120,000.00	Adquisición	Fondos - 100% aporte de inmuebles
Área Construida	8,971 m <sup>2</sup>		
Área Bruta Rentable (ABR)	8,971 m <sup>2</sup>		
Nivel de Propiedad	Control al 100%		

### Oficinas – Edificio Fénix-Encarnación

a) Está ubicado en Cl. Grimaldo del Solar 276, Miraflores.

b) Cuenta con 12 pisos de oficinas y 140 cocheras; los cuales han sido recientemente remodelados e implementados.

c) El edificio se encuentra ocupado al 96% por empresas dedicadas al rubro de Call Center, gestión de cobranzas, BPO y actividades relacionadas.

1. Características Comerciales		2. Información Operativa	
Ubicación	Cercado de Lima	Nivel de Ocupación (actual)	100%
Tipo de Activo	Oficinas	Número de Arrendatarios (actual)	4 inquilinos
Valor de Adquisición	\$ 3'277,600	Adquisición	Fondos - 100% Financiamiento (primer pago de tres cuotas)
Área Construida	2,766 m <sup>2</sup>		
Área Bruta Rentable (ABR)	2,766 m <sup>2</sup>		
Nivel de Propiedad	Control al 100%		

### Oficinas – Edificio Chinchón

- a) Está ubicado en Calle Chinchón N° 804-810-822-840-980, San Isidro.  
b) Cuenta con 13 pisos de oficinas y 105 cocheras.  
c) El edificio se encuentra ocupado transitoriamente al 9%.

1. Características Comerciales		2. Información Operativa	
Ubicación	San Isidro	Nivel de Ocupación (actual)	9%
Tipo de Activo	Oficinas	Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilinos
Valor de Adquisición	\$ 12,500,000	Adquisición	Fondos - 100% aporte de inmuebles
Área Construida	5,959 m <sup>2</sup>		
Área Bruta Rentable (ABR)	5,959 m <sup>2</sup>		
Nivel de Propiedad	Control al 100%		

### Oficinas – Edificio Manhattan - Acuña

- a) Está ubicado en Jirón Antonio Miroquesada 233 – 241 – 247 – 253 – 259 con Pasaje Santiago Acuña 103 - 172, Cercado de Lima.  
b) Cuenta con 8 pisos de oficinas y 100 cocheras.  
c) El edificio se encuentra ocupado al 73% por empresas dedicadas al rubro de Administración pública, Call Center y actividades comerciales.

1. Características Comerciales		2. Información Operativa	
Ubicación	Cercado de Lima	Nivel de Ocupación (actual)	73%
Tipo de Activo	Oficinas	Número de Arrendatarios (actual)	24 inquilinos
Valor de Adquisición	\$ 18'842,385	Adquisición	Fondos - 100% Financiamiento (primer pago de cinco cuotas)
Inversión en mejoras	\$ 400,000		
Área Construida	13,920 m <sup>2</sup>		
Área Bruta Rentable (ABR)	13,920 m <sup>2</sup>		
Nivel de Propiedad	Control al 100%		

## 5.4. Administración de Cuentas Bancarias e Inversiones Temporales

A continuación, se presenta el detalle de los saldos en cuentas bancarias; asimismo, cabe precisar que al cierre del cuarto trimestre del ejercicio 2024 no se mantienen inversiones temporales en instrumentos representativos de deuda emitidos por entidades financieras, el Banco Central de Reserva del Perú ni el Gobierno Central:

	SOLES(*)	Porcentaje
<b>TOTAL EN CUENTAS BANCARIAS</b>	<b>26,471,360</b>	<b>100%</b>
<b>Banco de la Nación</b>	<b>1,423,753</b>	<b>5.4%</b>
Cta Detracciones 854	1,423,753	5.4%
<b>BBVA</b>	<b>3,544,896</b>	<b>13.4%</b>
Garantia Clientes 3703 Mn	79,563	0.3%
Recaudadora 3665 Mn	916,350	3.5%
Aportes De Mantenimiento 3673 Mn	-	-
Aport Mant- Pago De Servicios 5773 Mn	7	0.0%
Colocacion 3592 Me	290	0.0%
Inversion 3622 Me	289	0.0%
Distribuciones 3630 Me	747,254	2.8%
Recaudadora 3649 Me	1,365,626	5.2%
Garantia Clientes 3657 Me	286	0.0%
Desembolso 5277 Me	288	0.0%
Servicio De Deuda 5285 Me	434,943	1.6%
<b>SCOTIABANK</b>	<b>21,502,712</b>	<b>81.2%</b>
Cta Ahorros Scotia Dolares	3,127	0.0%
Cta Ahorros Scotia Dolares	9,534,713	36.0%
Cta Ahorros Scotia Dolares	3,213	0.0%
Cta Ahorros Scotia Dolares	8,842,246	33.4%
Cta Ahorros Scotia Dolares	1,043,794	3.9%
Cta Ahorros Scotia Soles	383,496	1.4%
Cta Ahorros Scotia Soles	282,716	1.1%
Cta Ahorros Scotia Soles	1,408,707	5.3%
Cta Ahorros Scotia Soles	701	0.0%

\* Todos los montos expresados en Soles de acuerdo con el cierre contable de diciembre de 2024. "MN" corresponde a "Moneda Nacional". "ME" corresponde a "Moneda Extranjera" expresados en Soles de acuerdo con el cierre contable de diciembre de 2024.

## 5.5. Análisis del Portafolio

A continuación, se presenta un análisis comparativo de los inmuebles que actualmente forman parte del Portafolio:

Inmueble	Clase	Número de Activos	Área Arrendable	Ocupación	Activos
Complejo Logístico Prime	Industrial/Logístico	1	8,353 m <sup>2</sup>	100%	\$7,735,823
Hotel Tacna	Hotelero	1	10,158 m <sup>2</sup>	100%	\$13,400,000
Galería Virrey de Santa Fe	Comercial	1	2,689 m <sup>2</sup>	100%	\$14,600,000
Edificio El Virrey	Oficinas	1	4,294 m <sup>2</sup>	100%	\$4,900,000
Edificio Schreiber	Oficinas	1	2,331 m <sup>2</sup>	79%	\$4,952,000
Tiendas Conquistadores	Comercial	1	627 m <sup>2</sup>	100%	\$2,134,057
Edificio Conquistadores	Oficinas	1	962 m <sup>2</sup>	100%	\$3,524,264
Tiendas Mass	Comercial	7	1,539 m <sup>2</sup>	100%	\$2,906,391
Almacenes Santa Clara	Industrial/Logístico	1	24,500 m <sup>2</sup>	100%	\$7,050,000
Farmacias Peruanas	Industrial/Logístico	1	59,943 m <sup>2</sup>	100%	\$20,500,000
Cloudkitchen	Industrial/Logístico	1	1,034 m <sup>2</sup>	100%	\$1,800,000
Edificio Regal	Oficinas	1	5,276 m <sup>2</sup>	100%	\$4,337,575
Alese	Industrial/Logístico	1	50,006 m <sup>2</sup>	100%	\$12,120,000
Jirón de La Unión (Belén)	Oficinas	1	3,656 m <sup>2</sup>	100%	\$3,130,279
Maxiahorro Huacho	Comercial	1	2,565 m <sup>2</sup>	100%	\$1,540,000
Edificio Garcilaso de La Vega	Oficinas/Comercial	2	1,773 m <sup>2</sup>	100%	\$3,340,000
Edificio Italia	Oficinas	1	5,185 m <sup>2</sup>	80%	\$8,460,000
Edificio Sudamericana	Oficinas	1	8,331 m <sup>2</sup>	100%	\$12,410,000
Edificio BVL	Oficinas	1	2,857 m <sup>2</sup>	100%	\$4,400,000
Edificio Encarnación	Oficinas	1	7,488 m <sup>2</sup>	100%	\$11,930,000
Edificio San Demetrio	Oficinas	1	3,052 m <sup>2</sup>	60%	\$4,740,000
Edificio Grimaldo	Oficinas	1	8,971 m <sup>2</sup>	100%	\$17,120,000
Edificio Fénix-Encarnación	Oficinas	2	2,730 m <sup>2</sup>	73%	\$3,277,600
Edificio Chinchón	Oficinas	1	5,959 m <sup>2</sup>	9%	\$13,800,000
Manhattan-Acuña	Oficinas	2	13,920 m <sup>2</sup>	73%	\$19,242,385
<b>TOTAL</b>		<b>34</b>	<b>238,199 m<sup>2</sup></b>	<b>93.83%</b>	<b>\$203,350,374</b>



## 5.6. Características de los Certificados de Participación

CPs = Certificados de Participación

Características de los CPs	Unidad	Al 31-Dic-22	Al 31-Dic-23	Al 31 -Dic-24
1. Patrimonio Neto del Patrimonio Fideicometido <sup>1</sup>	Dólares	73,189,908	64,494,300 <sup>5</sup>	131,485,216 <sup>6</sup>
2. Número de CPs Emitidos y en Circulación	Unidades	8,466,788	8,466,788	18,437,148
3. Valor de Certificados de Participación <sup>2</sup>	Dólares	8.64	7.62	7.13
4. Valor Nominal de CP <sup>3</sup>	Dólares	9.755062720	9.723173413	9.723173413
5. Número de Titulares de CPs	Unidades	402	582	663
6. Número de Certificados Emitidos a APSA y Comité Técnico <sup>4</sup>	Unidades	97,015	97,015	97,015
7. Número de CPs Colocados por oferta pública <sup>8</sup>	Unidades	7,066,234	7,066,234	7,066,234
8. Número de CPs creados por aportes de inmuebles <sup>7</sup>	Unidades	1,303,539	1,303,539	11,273,899
9. Número de CPs Creados <sup>8</sup>	Unidades	8,466,788	8,466,788	18,437,148
10. Número de Certificados en Cartera	Unidades	0	0	0
11. Número de CP Amortizados	Unidades	No Aplica	No Aplica	No Aplica
12. Número de CPs Cancelados	Unidades	No Aplica	No Aplica	No Aplica

<sup>1</sup> Se ha utilizado el tipo de cambio contable publicado por la SBS, correspondiente al cierre de diciembre de 2022, diciembre 2023 y diciembre 2024 (S/3.814, S/ 3.71 y S/ 3.709 por Dólar, respectivamente), para fines del presente cuadro el patrimonio neto proveniente del estado financiero reportado en moneda nacional.

<sup>2</sup> El valor de los Certificados de Participación, para efectos del presente Informe, de acuerdo con lo requerido por normativa vigente, es el resultado de dividir el Patrimonio Neto entre el número de Certificados de Participación emitidos.

<sup>3</sup> Corresponde al valor nominal ajustado por la reducción de capital comentada en las siguientes notas N° 5 y 6.

<sup>4</sup> Corresponde a: (i) los certificados de participación creados en la segunda colocación, los mismos que fueron emitidos y entregados a la Empresa Administradora, como parte de pago de comisión por las adquisiciones realizadas con los fondos provenientes de dicha colocación, el 09 de julio de 2019, (ii) los certificados de participación creados en la cuarta colocación, los mismos que fueron emitidos y entregados a la Empresa Administradora: (a) como pago pendiente de comisión por adquisiciones realizadas durante el ejercicio 2020, efectuadas antes de la mencionada colocación, el 11 de diciembre de 2020, (b) como parte de pago de comisión por las adquisiciones realizadas con los fondos provenientes de la mencionada colocación, el 31 de diciembre de 2020 (precisar que el 21 de enero de 2021, se anunció como Hecho de Importancia la rectificación en la emisión de los certificados de participación, bajo la cual se retiraron 21,579 certificados asignados a la Empresa Administradora) y (c) como parte de pago de comisión por nuevas adquisiciones inmobiliarias, concretadas de forma posterior a la cuarta colocación, el 04 de febrero de 2022 y el 06 de octubre de 2022, respectivamente, y (iii) los certificados de participación que fueron creados en la cuarta colocación, los mismos que fueron emitidos y entregados al Comité Técnico, como parte del pago de dietas por sesiones, el 11 de diciembre de 2020 (precisar que el 21 de enero de 2021, se anunció como Hecho de Importancia la rectificación en la emisión de los certificados de participación, bajo la cual se retiraron 2,028 certificados asignados al Comité Técnico) y el 04 de febrero de 2022, respectivamente. Con todo lo anterior, el número acumulado de certificados emitidos a la Empresa Administradora y al Comité Técnico es de 97,015.

<sup>5</sup> El patrimonio al cierre del cuarto trimestre de 2023 incluye el ajuste contable del ejercicio 2021 correspondiente a la distribución del exceso de caja del periodo, el mismo que fue aprobado por el Comité Técnico haciendo uso de las facultades delegadas por la Asamblea General el 02 de diciembre de 2021.

<sup>6</sup> El patrimonio al cierre del primer trimestre de 2024 no incluye el ajuste contable correspondiente a la diferencia entre la "Utilidad Neta Distribuible" y la "Utilidad Neta Contable" del ejercicio 2023, el mismo se encuentra pendiente de aprobación por el Comité Técnico haciendo uso de las facultades establecidas en el Acto Constitutivo.

<sup>7</sup> Corresponde a los certificados de participación que, conforme a lo publicado mediante Hechos de Importancia del 14 de enero de 2022, 01 de febrero de 2022, 06 de octubre de 2022, 22 de abril 2024, 26 de abril 2024 y 13 de noviembre de 2024; fueron emitidos y entregados por los aportes de los derechos y acciones sobre el "Edificio Regal", "Almacén Alese", "Edificio Arrarte", "Edificios históricos Centro de Lima", "Edificio Grimaldo" y "Edificio Chinchón"; respectivamente.

<sup>8</sup> Los Certificados de Participación del FIBRA Prime han sido colocados y creados en base a las siguientes colocaciones por oferta pública o aportes de bienes inmuebles:

Detalle de Colocaciones	Fecha de creación / emisión de Certificados	No. Certificados colocados en Oferta Pública	No. Certificados asignados a pago de comisiones y dietas	No. de certificados emitidos y colocados	No. de certificados en cartera	No. 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	755,769
Tercer Aporte de Inmuebles	Nov-22		552	182,492	-	182,492
Cuarto Aporte de Inmuebles	Abr-24			8,248,597	-	8,248,597
Quinto Aporte de Inmuebles	Nov-24			1,721,763	-	1,721,763
<b>Total</b>		<b>7,066,234</b>	<b>97,015</b>	<b>18,407,041</b>	<b>-</b>	<b>18,437,148</b>

## ACERCA DE FIBRA PRIME

Al 31 de diciembre de 2024, somos titulares de 34 propiedades generadoras de renta, consistentes en 18 propiedades de oficinas, 11 propiedades de uso comercial y 5 propiedades de uso logístico, con un ABR total de 238,199 m<sup>2</sup>, y una ocupación del 94%. FIBRA Prime cotiza en la Bolsa de Valores de Lima bajo la clave de pizarra (BVL: FIBPRIME) desde diciembre de 2018.

## ADVERTENCIA LEGAL

Este informe trimestral puede contener declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionados con Fibra Prime que incluyen expectativas o consideraciones de FIBRA Prime respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitaciones, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar los resultados futuros, funcionamiento o logros y puede contener palabras como “anticipar”, “creer”, “estimar”, “esperar”, “planear” y otras expresiones similares, relacionadas con Fibra Prime. Tales declaraciones reflejan la visión actual de la gerencia y están sujetas a factores que pueden provocar que los resultados actuales difieran de los expresados en este reporte. No hay garantía que los eventos esperados, tendencias o resultados ocurrirán realmente. Las declaraciones están basadas en varias suposiciones y factores, inclusive las condiciones generales económicas y de mercado, condiciones de la industria y los factores de operación. Cualquier cambio en tales suposiciones o factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de las expectativas actuales.



Reporte de Resultados al 31 Dic 24.  
Todos los derechos reservados.  
Prohibida su reproducción parcial  
o total del documento.