



Comité Técnico

4T24

Para más información:

EN LIMA

Gary Tafur

gary@fibraprime.pe





INFORME GESTIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO CUARTO TRIMESTRE DE 2024

1. Antecedentes

De acuerdo a lo establecido en la Cláusula Décimo Segunda del Título IV de la modificación integral al Acto Constitutivo del "Patrimonio Fideicometido - D. Leg N° 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA Prime" y Contrato Marco de Emisión de fecha 6 de diciembre de 2018, y sus modificaciones (el "Acto Constitutivo"), el Comité Técnico es el órgano responsable de adoptar las decisiones de inversión, previa propuesta de Administradora Prime S.A. (la "Empresa Administradora"), sobre los recursos del Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. N° 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME (el "Patrimonio Fideicometido" o "FIBRA Prime") de conformidad con lo establecido en la Política de Inversiones contenida en el Acto Constitutivo. Asimismo, conforme a lo establecido en el artículo 75, literal g), del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado por Resolución CONASEV No. 001-97-EF/94.10 (el "Reglamento de Titulización"), el Comité Técnico del Patrimonio Fideicometido debe cumplir con presentar un Informe de Gestión Trimestral en base al cumplimiento de las obligaciones y facultades señaladas en la Cláusula Décimo Quinta del Acto Constitutivo.

2. Actividades en Relación con el Cumplimiento de Obligaciones y Facultades

2.1. Realización de Sesiones Presenciales y No Presenciales del Comité Técnico

En relación con lo establecido en la Cláusula Décimo Sexta del Acto Constitutivo, el Comité Técnico deberá sesionar por lo menos una (1) vez cada dos (2) meses. En cumplimiento de lo anterior, a continuación, se detallan las fechas y agenda de las sesiones presenciales y no presenciales del Comité Técnico durante el tercer trimestre del presente año:

Sesiones	Fecha de Realización	Principales Temas y Acuerdos alcanzados según corresponda
Cuarta Sesión Presencial del año 2024	15 de octubre de 2024	Se revisaron y desarrollaron los siguientes puntos en agenda: <ol style="list-style-type: none"> Informe de Gestión de Activos a setiembre 2024 Estrategia de Pasivos y Estructura de Capital Presentación sobre el Pipeline de Inversiones Aprobación de nuevas inversiones: Edificio Manhattan y Edificio Acuña
Vigésima Sesión No Presencial del año 2024	24 de octubre de 2024	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: <ol style="list-style-type: none"> Instruir y autorizar a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (el "Fiduciario") a solicitar un nuevo desembolso bajo el financiamiento otorgado a FIBRA Prime por Scotiabank Perú S.A.A. ("SBP") por el monto de hasta US\$ 6'400,000.00 (seis millones cuatrocientos mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América - "Dólares") (el "Financiamiento SBP"), en virtud del contrato de préstamo suscrito con SBP el 7 de mayo de 2024; por el monto de US\$ 2'860,000.00 (dos millones ochocientos sesenta mil y 00/100 Dólares) a ser destinado a (i) el mejoramiento, refacción, rehabilitación o similares de (a) el inmueble inscrito en la partida electrónica N° 49008178 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, denominado Centro Logístico Prime Centro, y (b) el inmueble inscrito en la partida electrónica N° 49058261 del Registro de Propiedad



		<ol style="list-style-type: none"> Inmueble de Lima, denominado Centro Logístico Prime Chorrillos; y (ii) cubrir los honorarios, comisiones e impuestos asociados al concepto (i) precedente. Instruir y autorizar al Fiduciario a realizar todos y cualquier acto y negociar, suscribir, ratificar, modificar, renovar, terminar, otorgar y ejecutar cualquier acto o documento que sea requerido por cualquier autoridad pública o privada competente, para asegurar el ejercicio de las facultades aquí otorgadas, incluyendo, sin limitación alguna, todos aquellos actos necesarios para obtener certificaciones notariales, así como otorgar cualquier otro instrumento público.
Vigésimo Primera Sesión No Presencial del año 2024	30 de octubre de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> Aprobar la participación de FIBRA Prime, en calidad de prestatario, en una operación de financiamiento con Scotiabank Perú S.A.A. en calidad de prestamista ("SBP") hasta por la suma de US\$ 12'500,000.00 (doce millones quinientos mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América - "Dólares") (el "Préstamo Puente"), en base a la propuesta elaborada por SBP, la misma que cumple con los límites establecidos en la Política de Endeudamiento de la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo del Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. N° 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME y Contrato Marco de Emisión, de fecha 6 de diciembre de 2018, y sus modificaciones (el "Acto Constitutivo"). Los principales términos y condiciones del Préstamo Puente se detallan a continuación: <p>(a) Monto total: US\$ 12'500,000.00 (doce millones quinientos mil y 00/100 Dólares).</p> <p>(b) Plazo: hasta el 4 de septiembre de 2025.</p> <p>(c) Destino de los fondos: (i) realizar el prepago del 25% (veinticinco por ciento) del monto del préstamo correspondiente al financiamiento bajo la modalidad "Club Deal" que le fue otorgado a FIBRA Prime por SBP y Banco BBVA Perú ("BBVA") hasta por el monto de US\$ 39'300,000.00 (treinta y nueve millones trescientos mil y 00/100 Dólares) (el "Club Deal"), equivalente a US\$ 9'771,512.00 (nueve millones setecientos setenta y un mil quinientos doce y 00/100 Dólares), el cual será asignado en partes iguales a SBP y a BBVA (el "Prepago"), así como (ii) otros usos dentro de su giro de negocio.</p> Realizar el Prepago del 25% (veinticinco por ciento) del monto del préstamo correspondiente al Club Deal, porcentaje equivalente a US\$ 9'771,512.00 (nueve millones setecientos setenta y un mil quinientos doce y 00/100 Dólares), el cual será asignado en partes iguales a SBP y a BBVA.



		<p>3. Aprobar la constitución de una hipoteca de segundo rango sobre los inmuebles "El Virrey", "Almacenes Santa Clara", "Tiendas Mass" y "Cocinas Ocultas" de propiedad de FIBRA Prime (conjuntamente, los "Inmuebles"), de acuerdo con los términos establecidos en el contrato de hipoteca a ser suscrito con SBP en respaldo del cumplimiento de las obligaciones asumidas en el marco del Préstamo Puente (el "Contrato de Hipoteca de Segundo Rango"). Asimismo, dejar constancia que dicha hipoteca adquirirá el primer rango una vez que la hipoteca constituida en virtud del "Contrato de Hipoteca Club Deal" (según se define en el punto 4 siguiente) sea levantada y cancelada respecto de los Inmuebles como consecuencia del Prepago.</p> <p>4. Aprobar la modificación del contrato de constitución de hipoteca de fecha 11 de marzo de 2022 celebrado por FIBRA Prime y SBP en calidad de agente administrativo y de garantías (el "Agente"), con la intervención de la Administradora, en respaldo del cumplimiento de las obligaciones asumidas en el marco del Club Deal (según haya sido modificado, el "Contrato de Hipoteca Club Deal"), a fin de (i) modificar el monto del gravamen, y (ii) actualizar el Anexo I eliminando a los Inmuebles del listado allí incluido.</p> <p>5. Aprobar (i) las versiones finales de los siguientes documentos, los cuales son necesarios para instrumentalizar el Préstamo Puente (los "Documentos del Préstamo"); y, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Quinta del Acto Constitutivo, (ii) instruir al Fiduciario para que, a través de sus representantes, proceda a suscribir los Documentos del Préstamo:</p> <p>(a) Contrato de crédito a corto plazo hasta por la suma de US\$ 12'500,000.00 (doce millones quinientos mil y 00/100 Dólares), a ser suscrito por SBP, en calidad de prestamista, y FIBRA Prime, representado por el Fiduciario, en calidad de prestatario, con intervención de la Administradora, así como cualquier adenda y/o modificación al mismo.</p> <p>(b) Contrato de Hipoteca de Segundo Rango sobre los Inmuebles, a ser suscrito por SBP y FIBRA Prime, representado por el Fiduciario, con intervención de la Administradora, así como cualquier adenda y/o modificación al mismo.</p> <p>(c) Pagaré incompleto a ser emitido por FIBRA Prime, representado por el Fiduciario, y el correspondiente acuerdo de llenado a ser suscrito por aquel y SBP, en el marco del Préstamo Puente.</p> <p>(d) Cualquier otro contrato, adenda, convenio, declaración, documento público y/o privado, que fuese necesario ejecutar en relación con los documentos indicados en los literales precedentes, o cualquier acuerdo complementario necesario en relación con el Préstamo Puente.</p>
--	--	---



		<p>6. Instruir y autorizar al Fiduciario para que, de conformidad con los términos de los Documentos del Préstamo y en nombre y representación de FIBRA Prime, suscriba los Documentos del Préstamo, así como cualquier otro documento, público y/o privado, que sea necesario para concretar el Préstamo Puente.</p>
Vigésimo Segunda Sesión No Presencial del año 2024	31 de octubre de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobar los estados financieros intermedios no auditados al 30 de setiembre de 2024 del FIBRA Prime, de conformidad con lo establecido en la Primera Modificación Integral al Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. No. 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión de fecha 6 de diciembre de 2018, y sus modificatorias (el "Acto Constitutivo"). 2. El informe trimestral del Comité Técnico a que se refiere el literal g) del artículo 75 del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado mediante Resolución CONASEV No. 001-97-EF/94.10 (el "Reglamento"), correspondiente al cuarto trimestre del 2024, el cual se adjunta y forma parte del informe trimestral de resultados a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento, el mismo que ha sido aprobado en la misma sesión, que incluye un informe de Gestión de Cobranza.
Vigésimo Tercera Sesión No Presencial del año 2024	04 de noviembre de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Realizar un pago a cuenta de las Distribuciones (conforme este término es definido en el Acto Constitutivo) correspondientes a los meses de agosto y setiembre del ejercicio 2024 por un monto ascendente a US\$ 1'022,252.00 (un millón veintidós mil doscientos cincuenta y dos y 00/100 Dólares); monto que, sumado al pago a cuenta de Distribuciones efectuado a los titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime (los "Titulares") por acuerdo del Comité Técnico de fecha 29 de agosto de 2024 por US\$ 679,656.00 (seiscientos setenta y nueve mil seiscientos cincuenta y seis y 00/100 Dólares), resulta en el monto de US\$ 1'701,908.00 (un millón setecientos un mil novecientos ocho y 00/100 Dólares), equivalente al noventa por ciento (90%) de la utilidad neta distribuible de FIBRA Prime al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2024 (según los estados financieros intermedios no auditados al 30 de setiembre de 2024 aprobados por el Comité Técnico el 31 de octubre del mismo año), a favor de los Titulares.. Dicho pago quedó sujeto a lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> • Fecha de Registro: 25 de noviembre de 2024 • Importe a pagar: US\$ 1'022,252.00



		<ul style="list-style-type: none"> • Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.0611563538620259. • Base de Distribución: 16'733,385 certificados de participación • Fecha de entrega: 12 de diciembre de 2024
Vigésimo Cuarta Sesión No Presencial del año 2024	13 de noviembre de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobar, en los términos y condiciones propuestos, la ejecución de la inversión y adquisición vía compraventa del edificio "Manhattan", ubicado en Jirón Antonio Miroquesada (antes calle Núñez) Número 233 - 241 - 247 - 253 - 259 y Pasaje Santiago Acuña N° 112 - 116 - 120 - 128 - 152 - 160 - 166 - 172, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima (el "Edificio Manhattan"), y del edificio "Acuña", ubicado en Jirón Carabaya -Calle Coca- Num. 459, Pasaje Santiago Acuña Num. 103 - 107 - 111 - 115 - 119 - 123 - 131 - 135 - 139 - 147, Pasaje Santiago Acuña Num. 127, distrito del Cercado, provincia y departamento de Lima (el "Edificio Acuña" y, junto con el Edificio Manhattan, los "Inmuebles"); por la suma total de US\$ 18,842,385.00 (Dieciocho millones ochocientos cuarenta y dos mil trescientos ochenta y cinco y 00/100 Dólares) (el "Precio") a ser pagada en cinco (5) cuotas; la cual cumple con Política de Inversiones de FIBRA Prime. 2. Dejar constancia de que la transferencia de propiedad sobre los Inmuebles ocurrirá en la fecha de firma de la escritura pública que el contrato de compraventa de los Inmuebles origine (el "Contrato de Compraventa"). 3. Aprobar la constitución de una hipoteca legal a favor de VolcomCapital Centro de Lima S.A.C. ("Volcom"), vendedor de los Inmuebles, en garantía de pago del saldo del precio existente en la fecha de suscripción del Contrato de Compraventa por la suma de US\$ 17,858,563.00 (Diecisiete millones ochocientos cincuenta y ocho mil quinientos sesenta y tres y 00/100 Dólares) (la "Hipoteca Legal"). 4. Comunicar a los arrendatarios de los contratos de arrendamiento y dación en pago suscritos por Volcom como arrendador respecto de los Inmuebles, la cesión de posición contractual de dichos contratos, para efectos de que FIBRA Prime adquiera la referida calidad de arrendador. 5. Autorizar e instruir a Grupo Coril Sociedad Tituladora S.A., en su calidad de fiduciario, para que, en representación de FIBRA Prime, (a) suscriba el Contrato de Compraventa; (b) realice el pago del Precio por la adquisición de los Inmuebles, conforme a lo previsto en el mencionado Contrato de Compraventa; (c) suscriba los títulos valores para representar las obligaciones de pago de FIBRA Prime



		<p>bajo el Contrato de Compraventa, conforme con los términos ahí establecidos; y (d) suscriba cualquier otro documento público o privado necesario para llevar a cabo la adquisición de los Inmuebles, su inscripción en los Registros Públicos y el arrendamiento de los Inmuebles.</p> <p>6. Conforme a lo establecido en el literal o) de la Cláusula Décimo Quinta de la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg. N° 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME" y Contrato Marco de Emisión, de fecha 6 de diciembre de 2018 y sus modificaciones, aprobar la versión final de los documentos referidos en los literales (a) y (c) del numeral 5. precedente, y del modelo de comunicación de la cesión señalada en el numeral 4. anterior.</p>
Vigésimo Quinta Sesión No Presencial del año 2024	13 de noviembre de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobar la creación y emisión de un total de 1'721,763 (Un millón setecientos veintiún mil setecientos sesenta y tres) certificados de participación, valorizados en US\$ 7.26 (Siete y 26/100 Dólares de los Estados Unidos de América) cada uno, los cuales serán asignados a Pacífico Seguros y Reaseguros S.A. ("Pacífico") en su calidad de aportante del dominio fiduciario de los Inmuebles. 2. Cabe precisar que (i) el acuerdo anterior se enmarca dentro de la aprobación del Comité Técnico celebrada el 26 de septiembre de 2024, informado como hecho de importancia en dicha misma fecha; y que (ii) la emisión y entrega de los certificados de participación a Pacífico se realizará el día de hoy, 13 de noviembre de 2024. 3. Que, como consecuencia del acuerdo indicado en el numeral 2 precedente, y considerando que el valor nominal de los certificados de participación del FIBRA Prime es de US\$ 9.723173413, el capital del FIBRA Prime se incrementaría en US\$ 16'741,000.23 (Dieciséis millones setecientos cuarenta y un mil y 23/100 Dólares de los Estados Unidos de América); aumentando de la suma de US\$ 162'526,587.02 (Ciento sesenta y dos millones quinientos veintiséis mil quinientos ochenta y siete y 02/100 Dólares de los Estados Unidos de América) a la nueva suma de US\$ 179'267,587.25 (Ciento setenta y nueve millones doscientos sesenta y siete mil quinientos ochenta y siete y 25/100 Dólares de los Estados Unidos de América) representado en 18'437,148 (dieciocho millones cuatrocientos treinta y siete mil ciento cuarenta y ocho) certificados de participación.



Vigésimo Sexta Sesión No Presencial del año 2024	14 de noviembre de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rectificar únicamente el acuerdo de pago a cuenta de Distribuciones correspondientes al tercer trimestre del ejercicio 2024 (correspondiente a los meses de agosto y setiembre). 2. Dicha rectificación no implica una variación en las fechas de registro y entrega, realizándose como consecuencia de la variación del capital de FIBRA Prime tras la creación y emisión de 1'721,763 certificados de participación valorizados en US\$ 7.26 (Siete y 26/100 Dólares) cada uno, según fue comunicado al mercado como hecho de importancia el 13 de noviembre de 2024. 3. En tal sentido el acuerdo de pago a cuenta de Distribuciones correspondientes al tercer trimestre del ejercicio 2024 por concepto de utilidad neta distribuible -según ha sido rectificado- queda aprobado de la siguiente manera: "[...] realizar un pago a cuenta de las Distribuciones (conforme este término es definido en el Acto Constitutivo) correspondientes a los meses de agosto y setiembre del ejercicio 2024 por un monto ascendente a US\$ 1'022,252.00 (un millón veintidós mil doscientos cincuenta y dos y 00/100 Dólares), a favor de los Titulares, por concepto de utilidad neta distribuible, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Décimo Quinta, literal e), y el Numeral 29.3 del Acto Constitutivo. Asimismo, los miembros del Comité Técnico establecieron que dicho pago a cuenta se encuentra sujeto a lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> • Fecha de Registro: 25 de noviembre de 2024 • Importe a pagar: US\$ 1'022,252.00 • Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.0554452348052964. • Base de Distribución: 18'437,148 certificados de participación • Fecha de entrega: 12 de diciembre de 2024
Vigésimo Séptima Sesión No Presencial del año 2024	18 de noviembre de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Autorizar al Fiduciario con suscribir en representación del FIBRA Prime, un contrato de arrendamiento con la Administradora, por los pisos 6to y 7mo del "Edificio de Oficinas Virrey" ubicado en Jirón Lampa N° 357 - 363 - 369 - 373 - 377 - 383 - 393 - 395 - 397 y Jr. Huallaga N° 311, Sección N° 1 Edificio - Sótano, Primer, Segundo, Tercer, Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo Piso y Azotea Cercado, provincia y departamento de Lima; inscrito en la partida electrónica N° 12112987 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; para que la Administradora lo subarriende y/o arriende según convenga al Ministerio de Economía y Finanzas, en caso se le adjudique la buena pro.



Vigésimo Octava Sesión No Presencial del año 2024	21 de noviembre de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Someter a consideración de la Asamblea General la aprobación de un programa de recompra de hasta 460,928 (cuatrocientos sesenta mil novecientos veintiocho) Certificados de Participación de propia emisión de FIBRA Prime (equivalente al 2.50% de su capital actual) durante el plazo de un (1) año. 2. Solicitar a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. que, en su calidad de fiduciario de FIBRA Prime, convoque a Asamblea General Extraordinaria bajo la modalidad no presencial conforme a las normas aplicables, con la finalidad de tratar los siguientes puntos de agenda: <ol style="list-style-type: none"> a) Aprobación de programa de recompra de hasta 460,928 (cuatrocientos sesenta mil novecientos veintiocho) Certificados de Participación de propia emisión de FIBRA Prime (equivalente al 2.50% de su capital actual) durante el plazo de un (1) año, a ser implementado conforme a lo dispuesto en el numeral 8.3 de la Cláusula Octava del Acto Constitutivo. b) Delegar en el Comité Técnico las más amplias facultades para que determine el monto, precio, oportunidad y demás condiciones para la adquisición de certificados de participación de propia emisión, así como para acordar una o más reducciones de capital en virtud de la amortización de dichos certificados de participación en ejecución del programa de recompra.
Quinta Sesión Presencial del año 2024	10 de diciembre de 2024	<p>Se revisaron y desarrollaron los siguientes puntos en agenda:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Informe de Gestión de Activos a octubre 2024 2. Indicadores del Portafolio actual 3. Presentación sobre el Pipeline de Inversiones 4. Gestión Estratégica y Financiera

3. Estado Detallado de la Cartera de Inversiones y Análisis de Política de Inversiones

En relación con el cumplimiento de lo establecido en la Política de Inversiones, a continuación, se detallan los lineamientos de inversión, así como los activos que forman parte del Portafolio actual del Patrimonio Fideicometido.

3.1 Lineamientos - Fundamentos de Inversión

El Comité Técnico ha evaluado cada operación en base a los siguientes criterios:

- a) Ubicación de los activos: referido a la ubicación estratégica de los activos, acorde al *timing* del ciclo inmobiliario en cada segmento o tipo de activo.
- b) Calidad de Activos: referido a la adquisición de activos de alta calidad y con flujos estables, que aseguren su continuidad en el tiempo.
- c) Calidad de los Inquilinos: referido a priorizar operaciones inmobiliarias en base a una estructura que minimice, mitigue o cubra el riesgo de crédito a partir de la solidez del potencial arrendatario y/o establecimiento de garantías acorde al perfil de riesgo objetivo del portafolio administrado.
- d) Rentas de Mercado Competitivas: referido a buscar generar contratos de arrendamiento en base a rentas competitivas, orientados a establecer una relación de largo plazo.
- e) Diversificación del Portafolio: referido a generar un portafolio de activos que optimice la diversificación del riesgo de vacancia dentro de los distintos segmentos o tipos de activos



inmobiliarios.

3.2 Características de los Activos Inmobiliarios del Portafolio al 31 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.

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

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.

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

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.

Centro Comercial El Virrey de Santa Fe	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Centro de Lima
Tipo de Activo	Comercial
Valor de Adquisición	US\$ 14'300,000
Inversión en Mejoras	US\$ 300,000
Área Construida	6,246.89 m ²



Área Bruta Rentable (ABR)	2,688.65 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	122
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas El Virrey de Santa Fe

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

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

Oficinas Schreiber Business Tower

- 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.
- El área arrendable consta de 2,331 m², 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).
- Dentro de las áreas comunes, el edificio nos ofrece área de terraza, dos (2) ascensores y un (1) Hall de ingreso.
- El inmueble se encuentra ocupado por una entidad del estado (75%).
- Ocupación a la fecha es del 100%.

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

Inmueble Comercial y Oficinas (Uso Mixto) Conquistadores

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



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

Inmuebles Comerciales Tiendas Mass

- a) Los 7 inmuebles están ubicados en las siguientes direcciones:
- Av. Mariscal Cáceres 473, Surquillo, Lima.
 - Av. Daniel Alcides Carrión No. 620, San Martín de Porres, Lima.
 - Av. Lima No. 4199, San Martín de Porres, Lima.
 - Av. Víctor Sarria Arzubiaga No. 1212, Cercado de Lima, Lima.
 - Av. Callao No. 515, La Perla, Callao.
 - Av. Canadá No. 412, Santa Callao, Callao.
 - Av. Buenos Aires No. 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 No. 1988, Bellavista, Callao.

<u>Tiendas Mass (5 tiendas + 2 desocupadas)</u>	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima - Surquillo - El Callao - San Martín de Porres
Tipo de Activo	Comercial
Valor de Adquisición	US\$ 2'906,391
Área Construida	1,539 m ²
Área Bruta Rentable (ABR)	1,539 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	59%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	100% fondos - financiamiento bancario

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.

<u>Almacenes Santa Clara</u>	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Villa El Salvador
Tipo de Activo	Industrial-Logístico
Valor de Adquisición	US\$ 7,050,000
Área Construida	3,793 m ²
Área Bruta Rentable (ABR)	24,500 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%



2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Inmuebles Logístico Farmacias Peruanas

- Inmueble industrial / logístico destinado a almacenamiento y distribución exclusiva de productos del arrendatario.
- Ubicado en principal zona industrial del distrito de Chorrillos, el mismo se encuentra ubicado en la principal avenida del distrito.

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

Inmueble logístico - Cloudkitchen

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

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

Oficinas - Edificio Empresarial REGAL

- Edificio ubicado en Av. Nicolás de Piérola, Cercado de Lima.
- 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.
- El área arrendable consta de 5,276 m², ubicados desde el 2do al 15to piso

Edificio Empresarial REGAL	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	US\$ 4'337,575
Área Bruta Rentable (ABR)	5,279 m ²



Nivel de Propiedad	Control al 70%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	08 inquilinos
Número de Arrendatarios (actual)	Fondos - 67% aporte a de inmuebles / 33% financiamiento bancario

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.

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

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.

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

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.

<u>MAXIAHORRO - Huacho</u>	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Huacho
Tipo de Activo	Comercial
Valor de Adquisición	US\$ 1,540,000
Área Construida	2,585 m ²



Área Bruta Rentable (ABR)	2,565 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilinos
Adquisición	100% fondos - financiamiento bancario

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 ocupado al 100% por La Contraloría.

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

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 26,913m² 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%.

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

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

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

Oficinas - Edificio Fénix-Encarnación

- a) Está ubicado en Av. Nicolas de Piérola N° 1002 - 1006 - 1010 - 1014 - 1018 - 1022 - 1026, Cercado de Lima.
- b) Cuenta con 3 pisos de oficinas.
- c) El edificio se encuentra ocupado al 96% por empresas dedicadas al rubro de Call Center, gestión de cobranzas, BPO y actividades relacionadas.

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

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%.

<u>Oficinas Edificio Chinchón</u>	
1. Características Comerciales	
Ubicación	San Isidro
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$ 12,500,000
Inversión en mejoras	US\$ 1,400,000
Área Construida	5,959 m ²
Área Bruta Rentable (ABR)	5,959 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	9%
Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilino
Adquisición	Fondos - 100% aporte de inmuebles



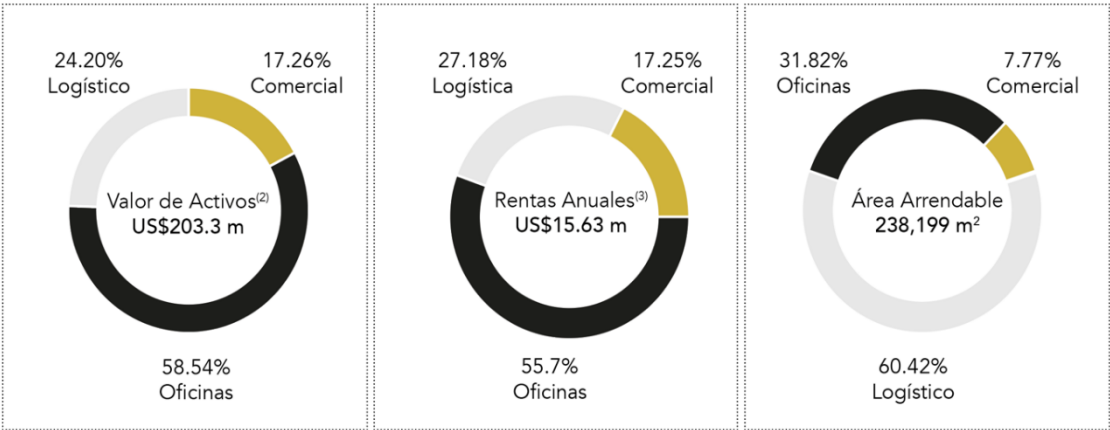
Oficinas - Edificio Manhattan-Acuña

- 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.

Oficinas Edificio Manhattan-Acuña	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$ 18,842,385
Inversión en mejoras	US\$ 400,000
Área Construida	13,920 m²
Área Bruta Rentable (ABR)	13,920 m²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	73%
Número de Arrendatarios (actual)	24 inquilinos
Adquisición	Fondos - 100% Financiamiento (primer pago de cinco cuotas)

3.3 Indicadores Principales del Portafolio Actual

A continuación, se presentan los indicadores del Portafolio actual al 31 de diciembre de 2024:



(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.

4. Detalle de Gastos

A continuación, se detallan los gastos incurridos (en Soles), conforme el cierre de los Estados Financieros Trimestrales al 31 de diciembre de 2024:



Gastos Operativos y Administrativos relacionados con la Administración de Activos/Gestión del Patrimonio Fideicometido

DESCRIPCION	T1	T2	T3	T4	2024
(-) Costo de ventas	(646,450)	(1,745,258)	(1,400,939)	(2,190,857)	(5,983,504)
IMPUESTO PREDIAL	(97,273)	(394,248)	(146,975)	(285,059)	(923,556)
GASTOS PROPERTY MANAGMENT	(549,177)	(1,351,010)	(1,253,964)	(1,905,798)	(5,059,948)
(-) Gastos de Administración	(1,569,942)	(2,667,785)	(2,565,381)	(3,939,405)	(10,742,513)
AUDITORIA	(18,065)	(28,520)	(53,961)	(79,247)	(179,792)
ASESORIA LEGALES	(6,912)	(281,026)	(77,989)	(664,799)	(1,030,726)
CLASIFICADORAS DE RIESGO / MOODY'S EQUILIBRIUM	-	-	(24,323)	(30,160)	(54,483)
BOLSA DE VALORES	(12,470)	(180,359)	105,647	(66,022)	(153,205)
COMISION ADMI FIDEICOMISO TITULIZADO	(94,292)	(93,533)	(94,317)	(93,825)	(375,966)
COMISION SERVIDOR FEE ADM APSA	(1,134,145)	(1,447,452)	(1,763,229)	(1,709,667)	(6,054,493)
DIETA- COMITE TECNICO	(29,624)	(45,051)	(60,004)	(132,013)	(266,692)
COMISION TASACION	-	-	(17,172)	(251,163)	(268,335)
CAVALI	(1,498)	(2,359)	(1,143)	(3,481)	(8,482)
SEGUROS-POLIZA-LIBERTY-RESP CIVIL	(37,823)	(38,014)	(12,491)	-	(88,327)
CLASIFICADORA DE RIESG O- JCR	-	(13,048)	-	(13,290)	(26,338)
PUBLICIDAD y MARKETING	(107,084)	(83,208)	(64,877)	(90,174)	(345,342)
ASESORIA TRIBUTARI PWC	(17,306)	(20,644)	(30,756)	(51,113)	(119,820)
Otros Gastos Bancarios	(9,696)	(219,222)	(69,643)	(10,958)	(309,519)
CUENTAS DE COBRANZA DUDOSA (*)	-	(8,906)	(172,373)	(497,500)	(678,779)
OTROS	(101,029)	(206,442)	(228,751)	(245,993)	(782,215)