

Informe Trimestral
Comité Técnico
Marzo 2024
FIBRA Prime



INFORME GESTIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO – PRIMER 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 primer trimestre del presente año, considerando que, todas las sesiones llevadas a cabo correspondieron a reuniones virtuales:

Sesiones	Fecha de Realización	Principales Temas y Acuerdos alcanzados según corresponda
Primera Sesión No Presencial del año 2024	11 de enero de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Convocar a la Asamblea General bajo la modalidad no presencial conforme a las “Normas para las convocatorias y celebraciones de asambleas de fideicomisarios, asambleas de partícipes, comités y otros órganos colegiados de sociedades a las que la SMV otorga autorización de funcionamiento”, aprobadas por Resolución de Superintendente No. 052-2020-SMV/02, con la finalidad de tratar los puntos de agenda señalados seguidamente: <ul style="list-style-type: none">• Aprobación del aporte de los Inmuebles Centro de Lima; y,• Aprobación del aporte del Edificio Grimaldo.

		<p>2. Delegar en cualesquiera de los miembros del Comité Técnico para que actuando individualmente (y dejando constancia en un documento a sola firma) puedan realizar todos aquellos actos que consideren necesarios o convenientes para que la Asamblea General se lleve a cabo y para que se adopten acuerdos válidos en la misma, incluyendo la suscripción de documentos, realización de publicaciones, y la formulación de declaraciones; así como la preparación, suscripción y publicación del aviso de convocatoria y documento informativo respectivos, los cuales deben contar con el contenido que exija la regulación aplicable, incluyendo la información relativa al medio que se utilizará para celebrar la asamblea no presencial y para el ejercicio del derecho de voto, así como los medios que se emplearán para la remisión de poderes de quienes representarán a los fideicomisarios en dicha Asamblea.</p>
Segunda Sesión No Presencial del año 2024	07 de febrero de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los estados financieros intermedios no auditados al 31 de diciembre de 2023 del FIBRA Prime, y las Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023, 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. 2. El informe trimestral 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”), el cual se adjunta y forma parte del informe trimestral a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento. 3. Realizar un pago a cuenta de Distribuciones correspondientes al cierre del mes de diciembre del ejercicio 2023 y de los saldos no distribuidos de los trimestres anteriores por un monto ascendente a US\$ 537,433 (Quinientos treinta y siete mil cuatrocientos treinta y tres y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América); 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 26 de diciembre de 2023 por US\$ 581,195.00 (quinientos ochenta y un mil ciento noventa y cinco y 00/100 Dólares, resulta en un monto equivalente al cien por ciento (100%) de la utilidad neta distribuible de FIBRA Prime al cierre del cuarto trimestre del ejercicio 2023 y de los

		<p>saldos no distribuidos de los trimestres anteriores del mismo ejercicio 2023 (según los estados financieros intermedios no auditados referidos en el literal a) precedente), a favor de los Titulares. Dicho pago a cuenta quedará sujeto a lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fecha de Registro: 26 de febrero de 2024 • Importe a pagar: US\$ 537,433.00 • Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.063475428934 • Base de Distribución: 8'466,788 certificados de participación • Fecha de entrega: 15 de marzo de 2024
Tercera Sesión No Presencial del año 2024	08 de febrero de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Solicitar al Fiduciario la convocatoria a Asamblea General no presencial a fin de que dicho órgano se pronuncie sobre: <ul style="list-style-type: none"> • Pronunciarse respecto a la renuncia de BBVA Sociedad Titulizadora S.A. al cargo de fiduciario y a la designación de Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. como nuevo fiduciario del FIBRA Prime. • Pronunciarse sobre actos practicados por Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. actuando en representación del FIBRA Prime desde el día 26 de junio de 2023.
Cuarta Sesión No Presencial del año 2024	08 de febrero de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Convocar a la Asamblea General bajo la modalidad no presencial conforme a las "Normas para las convocatorias y celebraciones de asambleas de fideicomisarios, asambleas de partícipes, comités y otros órganos colegiados de sociedades a las que la SMV otorga autorización de funcionamiento", aprobadas por Resolución de Superintendente No. 052-2020-SMV/02, con la finalidad de tratar los puntos de agenda señalados seguidamente: <ul style="list-style-type: none"> • Pronunciarse respecto a la renuncia de BBVA Sociedad Titulizadora S.A. al cargo de fiduciario y a la designación de Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. como nuevo fiduciario del FIBRA Prime. • Pronunciarse sobre actos practicados por Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. actuando en representación del FIBRA Prime desde el día 26 de junio de 2023.

		<p>2. Delegar en cualesquiera de los miembros del Comité Técnico para que actuando individualmente (y dejando constancia en un documento a sola firma) puedan realizar todos aquellos actos que consideren necesarios o convenientes para que la Asamblea General se lleve a cabo y para que se adopten acuerdos válidos en la misma, incluyendo la suscripción de documentos, realización de publicaciones, y la formulación de declaraciones; así como la preparación, suscripción y publicación del aviso de convocatoria y documento informativo respectivos, los cuales deben contar con el contenido que exija la regulación aplicable, incluyendo la información relativa al medio que se utilizará para celebrar la asamblea no presencial y para el ejercicio del derecho de voto, así como los medios que se emplearán para la remisión de poderes de quienes representarán a los fideicomisarios en dicha Asamblea.</p>
Quinta Sesión No Presencial del año 2024	26 de febrero de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <p>1. Autorizar al Fiduciario suscribir en representación del FIBRA Prime un contrato de arrendamiento con la Administradora, por los pisos 3°, 4° y 5° del inmueble de su propiedad denominado “Sección N°1-Edificio-Primer, Segundo, Tercer, Cuarto, Quinto, Sexto, Sétimo Piso y Azotea”, ubicado en Jr. Lampa N° 357-363-369-373-377-383-393-395-397 y Jr. Huallaga N° 311, Distrito de Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 12112987 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, para que la Administradora subarriende y/o arriende los pisos 3°,4° y 5° del inmueble, o parte de este, según convenga, como oficinas administrativas, al Fondo Metropolitano de Inversiones – INVERMET, en caso se le adjudique la buena pro de un proceso de contratación directa para el servicio de arrendamiento de un inmueble.</p>

<p>Sexta Sesión No Presencial del año 2024</p>	<p>28 de febrero de 2024</p>	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobación de los estados financieros intermedios no auditados al 31 de enero 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. 2. En línea con el acuerdo detallado en el numeral anterior, y sin perjuicio de que la Cláusula 29.3 del Acto Constitutivo establece que los pagos a cuenta de las Distribuciones se realizarán de manera trimestral, realizar un pago a cuenta extraordinario de las Distribuciones correspondientes al ejercicio 2024 por un monto ascendente a US\$ a US\$ 398,158 (Trescientos noventa y ocho mil ciento cincuenta y ocho y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) a favor de los Titulares de Certificados de Participación en circulación del Primer Programa de Certificados de Participación de FIBRA Prime (los “Titulares”), de acuerdo a lo regulado en la mencionada Cláusula 29.3 del Acto Constitutivo. Dicho pago a cuenta quedará sujeto a lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> • Fecha de Registro: 15 de marzo de 2024 • Importe a pagar: US\$ 398,158.00 • Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.04702586151915 • Base de Distribución: 8'466,788 certificados de participación • Fecha de entrega: 05 de abril de 2024
<p>Séptima Sesión No Presencial del año 2024</p>	<p>29 de febrero de 2024</p>	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Establecer el adelanto de distribuciones anunciado el día 28 de febrero, conforme el siguiente cronograma: <ul style="list-style-type: none"> • Fecha de Registro: 19 de marzo de 2024 • Importe a pagar: US\$ 398,158.00 • Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.04702586151915 • Base de Distribución: 8'466,788 certificados de participación • Fecha de entrega: 05 de abril de 2024

Primera Sesión Presencial del año 2024	18 de marzo de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobación de los Estados Financieros Auditados y Notas Auditadas correspondientes al ejercicio 2023. 2. Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2023. 3. Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2024. 4. Aprobación del reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja generado durante el ejercicio 2023 hasta por un monto de US\$ 225,700. 5. Aprobación del reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja que pueda generarse durante los ejercicios 2024 y 2025 hasta por un monto de US\$ 4'000,000 (o hasta por el monto equivalente a la totalidad del excedente de caja reflejado en los estados financieros no auditados de dichos ejercicios si su importe resultase menor). 6. Solicitar al Fiduciario que convoque a la Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime, bajo la modalidad no presencial conforme a las normas aplicables, con la finalidad de tratar los siguientes puntos de agenda: <ul style="list-style-type: none"> • Aprobación de los Estados Financieros Auditados y Notas Auditadas correspondientes al ejercicio 2023. • Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2023. • Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2024. • Aprobación del reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja generado durante el ejercicio 2023 hasta por un monto de US\$ 225,700. • Aprobación del reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja que pueda generarse durante los ejercicios 2024 y 2025 hasta por un monto de US\$ 4'000,000 (o hasta por el monto equivalente a la totalidad del excedente de caja reflejado en los estados financieros no auditados de dichos ejercicios si su importe resultase menor). • Autorizar al Comité Técnico para la determinación del monto exacto de los excedentes de caja a ser distribuidos en base a los Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2023 y a los Estados Financieros no auditados anuales de FIBRA Prime
--	---------------------	--

		<p>correspondientes a los ejercicios 2024 y 2025, según corresponda.</p> <ul style="list-style-type: none">• Delegar en el Comité Técnico la facultad para realizar una o más reducciones de capital para hacer efectivos los repartos señalados en los puntos anteriores, conforme a lo previsto en el numeral 8.1 del Acto Constitutivo, incluyendo la facultad para determinar el monto, oportunidad y demás términos y condiciones definitivos de dichas reducciones de capital.
--	--	--

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:

- 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.
- Calidad de Activos: referido a la adquisición de activos de alta calidad y con flujos estables, que aseguren su continuidad en el tiempo.
- 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.
- Rentas de Mercado Competitivas: referido a buscar generar contratos de arrendamiento en base a rentas competitivas, orientados a establecer una relación de largo plazo.
- 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 2023

Complejo Logístico PRIME

- El inmueble es un centro logístico remodelado con una ubicación privilegiada.
- 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 Locable (Arrendable) (ABL)	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

BTH S.A.C.

- BTH S.A.C. es un grupo peruano cuya estructura en expansión comprende negocio de hoteles, agencia, barberías, escuela de hotelería, entre otros. Tienen 02 experiencias exitosas en toma de operación de las sedes de BTH San Isidro (Ex Libertador) en septiembre 2019 y BTH Arequipa (Ex Estelar) en diciembre 2019.

- b) 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 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	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 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	2,688.65 m2
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

- 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.

Oficinas Administrativas El Virrey	
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 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	4,293.51 m2
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%) y empresas privadas del sector tecnología (25%).
- Ocupación a la fecha es del 100%.

Schreiber Business Tower	
1. Características Comerciales	
Ubicación	San Isidro, Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	US\$ 4'952,000
Área Construida	4,862.97 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	2,330.63 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
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.

Edificio Comercial y de Oficinas Conquistadores	
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 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	1,588.74 m2
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. Daniel Alcides Carrión No. 620, San Martín de Porres, Lima.
 - Av. Buenos Aires No. 1988, Bellavista, Callao.

Tiendas Mass (5 tiendas + 2 desocupadas)	
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 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	1,539 m2
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.

Almacenes Santa Clara	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Villa El Salvador
Tipo de Activo	Industrial-Logístico
Valor de Adquisición	US\$ 7,050,000
Área Construida	3,793 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	24,500 m2
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

- 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.

Farmacias Peruanas	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Chorrillos
Tipo de Activo	Industrial-Logístico
Valor de Adquisición	US\$ 20'500,000
Área Construida	22,542 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	59,943 m2
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

- 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.

Cloud Kitchen	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Surquillo
Tipo de Activo	Logístico
Valor de Adquisición	US\$ 1'800,000
Área Construida	1,134.08 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	1,034 m2
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

- 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 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 Locable (Arrendable) ("ABL")	5,279 m2
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

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

Almacenes ALESE	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Punta Hermosa
Tipo de Activo	Logístico
Valor de Adquisición	US\$ 12,120,000
Área Construida	50,006 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	50,006 m2
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

- El inmueble está situado en plena Avenida Garcilaso de la Vega
- 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.
- Es ocupado por inquilinos como Clínica Internacional, Trustcorp, Tambo.

Edificio Comercial y de Oficinas Garcilaso	
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 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	1,773 m2
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.

MAXIAHORRO - Huacho	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Huacho
Tipo de Activo	Comercial
Valor de Adquisición	US\$ 1,540,000
Área Construida	2,585 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	2,565 m2
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.

Oficinas Jirón de la Unión - BELEN	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$ 2,926,279
Área Construida	3,656m2
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	3,656m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	Fondos - 50% aporte de inmuebles / 50% financiamiento bancario

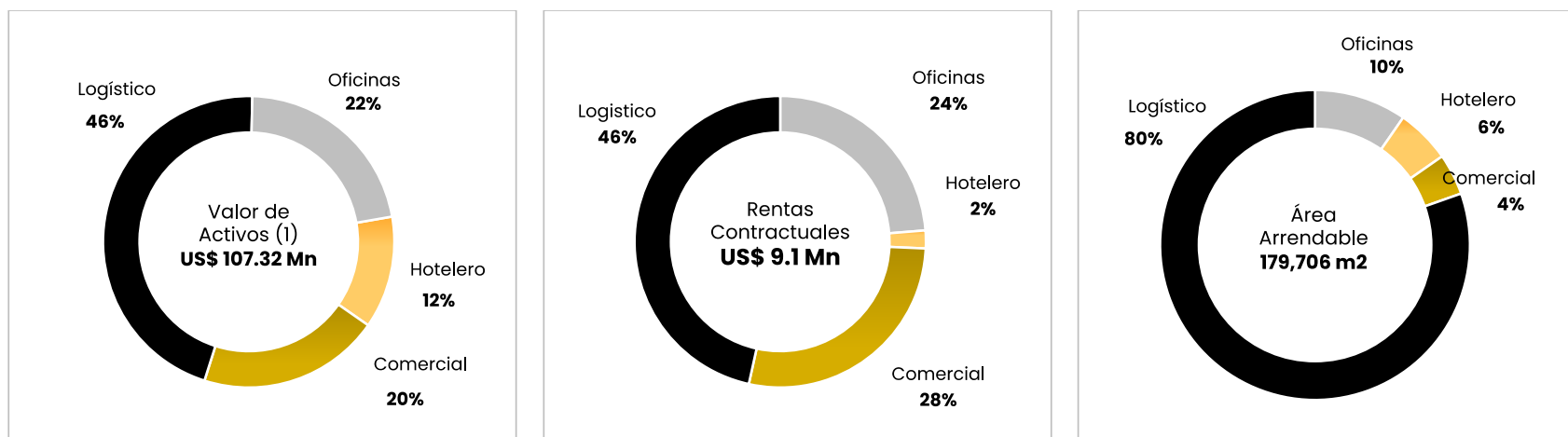
3.3 Indicadores Principales del Portafolio Actual

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

Inmueble	Sub-Clase	Número de Activos	Área Arrendable	Ocupación	Valor de Activos
Complejo Logístico Prime	Industrial/Logístico	1	8,353 m2	100%	\$7,390,000
Hotel BTH	Hotelero	2	10,158 m2	100%	\$13,400,000
Galería Virrey de Santa Fe	Comercial	1	2,689 m2	100%	\$14,600,000
Edificio El Virrey	Oficinas	1	4,294 m2	100%	\$4,900,000
Edificio Schreiber	Oficinas	1	2,331 m2	100%	\$4,952,000
Edificio Conquistadores	Oficinas	1	962 m2	100%	\$3,039,057
Tiendas Conquistadores	Comercial	1	627 m2	100%	\$2,369,264
Tiendas Mass	Comercial	7	1,539 m2	59%	\$2,906,391
Farmacias Peruanas	Industrial/Logístico	1	59,943 m2	100%	\$20,500,000
Almacenes Santa Clara	Industrial/Logístico	1	24,500 m2	100%	\$7,050,000
Cloudkitchen	Industrial/Logístico	1	1,034 m2	100%	\$1,800,000
Edificio Regal	Oficinas	1	5,276 m2	100%	\$4,240,690
Alese	Industrial/Logístico	1	50,006 m2	100%	\$12,120,000
Jirón de La Unión (Belén)	Oficinas	1	3,656 m2	100%	\$3,170,978
Edificio Garcilaso de La Vega	Oficinas	1	1,773 m2	100%	\$3,340,000
Maxiahorro Huacho	Comercial	1	2,565 m2	100%	\$1,540,000
		23	179,706 m2	99.6%	\$107.32Mn

Nota: el valor de activos corresponde al valor de adquisición + CAPEX ejecutado a la fecha. Se incluye el CAPEX ejecutado a la fecha en el Complejo Logístico Prime. La operación del hotel BTH incluye a nivel de número de activos, ABL así como de valor de adquisición al cine que anteriormente operaba Top Rank Publicidad.

A continuación, se presentan los indicadores del Portafolio actual al 31 de diciembre de 2023:



(1) Para todos los casos corresponde al valor de adquisición y el valor de las implementaciones en CAPEX a la fecha de cierre del periodo, (2) Corresponde a la proyección de renta anual en base a la ejecución del presupuesto preliminar al cierre del 4T-2023, el cual se encuentra en proceso de actualización y aprobación.

4. Detalle de Gastos

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

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

DESCRIPCION	T1
(-) Costo de ventas	(646,451)
IMPUESTO PREDIAL	(97,273)
GASTOS PROPERTY MANAGMENT	(549,177)
(-) Gastos de Administración	(1,569,942)
AUDITORIA	(18,065)
ASESORIA LEGALES	(6,912)
CLASIFICADORAS DE RIESGO / MOODY'S EQUILIBRIUM	-
BOLSA DE VALORES	(12,470)
COMISION ADMI FIDEICOMISO TITULIZADO	(94,292)
COMISION SERVIDOR FEE ADM APSA	(1,134,145)
DIETA- COMITE TECNICO	(29,624)
COMISION TASACION	-
CAVALI	(1,498)
SEGUROS-POLIZA-LIBERTY-RESP CIVIL	(37,823)
CLASIFICADORA DE RIESGO-CLASS & ASOC	-
PUBLICIDAD y MARKETING	(107,084)
ASESORIA TRIBUTARI PWC	(17,306)
CUENTAS DE COBRANZA DUDOSA (*)	-
OTROS	(110,725)