

Informe Trimestral
Marzo 2024
FIBRA Prime



INFORME DE RESULTADOS FIBRA PRIME - PRIMER TRIMESTRE DE 2023

Ciudad de Lima, Perú – marzo 2024 – FIBRA Prime (BVL: FIBPRIME), el primer Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces registrado en Perú, constituido por Administradora Prime S.A. (la “Empresa Administradora”), con el mandato de administrar inmuebles destinados al arrendamiento principalmente en los segmentos industrial, comercial y de oficinas, informa sus resultados correspondientes al primer trimestre del año 2024 (T1-24). 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.

Este documento puede incluir declaraciones a futuro que pueden implicar riesgos e incertidumbres; los términos como “estimación”, “proyecto”, “expectativa” y otras expresiones similares podrían interpretarse como previsiones o estimaciones. FIBRA Prime advierte a los lectores que las declaraciones y estimaciones mencionadas en este documento, o realizadas por la administración de FIBRA Prime, implican riesgos e incertidumbres que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de FIBRA Prime. Las expectativas reflejan el juicio de FIBRA Prime en la fecha de este documento. **El desempeño pasado o presente no es un indicador para anticipar el desempeño a futuro.**

1. Desempeño del Patrimonio Fideicometido

A continuación, se describen los principales indicadores operativos y financieros obtenidos en la gestión del FIBRA Prime con base en el cierre contable a marzo de 2024:

1.1. Indicadores globales de desempeño Operativo

- Al cierre de marzo de 2024, el ratio de vacancia (área arrendable no ocupada) fue de 0.35% a nivel de activos estabilizados¹. Lo anterior se genera por la desocupación en locales comerciales de 630 m² de 2 tiendas MASS.
- Al cierre de marzo de 2024, el área bruta arrendable (“ABL”) se modificó a 179,706m², con un total de 23 propiedades y 162 arrendatarios, de los cuales 122 corresponden a contratos renovados del Centro Comercial El Virrey.

1.2. Indicadores globales de desempeño Financiero: En todos los casos, el tipo de cambio referencial utilizado es de S/ 3.718 por Dólar, acorde con lo publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (“SBS”) al 31 de marzo de 2024, para efectos de calcular las cifras provenientes del estado financiero reportado en moneda nacional.

- a. Durante el primer trimestre del año 2024, el ingreso por arrendamiento fue de US\$ 2.21Mn. Comparado con el mismo periodo del año pasado (US\$ 1.97Mn), este representa un aumento del 12%.
- b. Durante el primer trimestre del año 2024, el Net Operating Income (NOI)² fue de US\$ 2.03Mn, el cual representa un margen NOI de 92%. Comparado con el mismo periodo del año pasado (US\$ 1.79Mn), este representa un incremento del 13%.
- c. Durante el primer trimestre del año 2024, el EBITDA fue de US\$ 1.61Mn, el cual representa un margen EBITDA de 73%. Comparado con el mismo periodo del año pasado (US\$ 1.42Mn), este representa un incremento del 13%.

¹ Activo Estabilizado: Activo en operación, que presenta niveles de vacancia actual dentro del intervalo de referencia a nivel del mercado inmobiliario.

² Net Operating Income (NOI): definido como el resultado operativo proveniente de las rentas de alquiler periódicas netas de los gastos de prediales, seguros y property management correspondientes al período de evaluación.

2. Actos realizados en virtud del Patrimonio Fideicometido

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:

2.1. **19 de enero de 2024:** Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, que el Comité Técnico, en ejercicio de sus facultades, cumplió en convocar a los titulares de certificados de participación en circulación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime a la Asamblea General Extraordinaria (la "Asamblea General") , la misma que se realizaría en primera convocatoria el 26 de enero de 2024 a las 08:00 horas en el Centro Empresarial NOS, ubicado en Avenida Camino Real N° 1037, Aula 3ª, San Isidro; con la finalidad de tratar los siguientes puntos en agenda:

- a) Aprobación del aporte de los Inmuebles Centro de Lima
- b) Aprobación del aporte del Edificio Grimaldo

En caso de no contarse con el quórum requerido en el Acto Constitutivo para la primera convocatoria, la Asamblea General se reuniría en segunda convocatoria el día 30 de enero de 2024, a la misma hora y mismo lugar referidos anteriormente y para tratar los mismos puntos de agenda.

2.2. **26 de enero de 2024:** De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada, y con relación a la convocatoria a asamblea de titulares de certificados de participación del "Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime" cuya primera convocatoria debía realizarse el 26 de enero, se hizo de conocimiento que la misma ha sido declarada desierta.

2.3. **30 de enero de 2024:** Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Titulares de certificados de participación del FIBRA Prime en sesión realizada en segunda convocatoria el 30 de enero de 2024:

- a) Aprobación del aporte de los Inmuebles Centro de Lima
- b) Aprobación del aporte del Edificio Grimaldo

2.4. **07 de febrero de 2024:** Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, las siguientes aprobaciones del Comité Técnico:

- a) 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.
- b) 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.

- c) 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 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:

- 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

2.5. **12 de febrero de 2024:** Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, que el Comité Técnico, en ejercicio de sus facultades, cumplió en convocar a los titulares de certificados de participación en circulación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime a la Asamblea General Extraordinaria no presencial (la “Asamblea General”), la misma que se realizaría, en primera convocatoria, el día 19 de febrero de 2024, a las 11:30 horas, con el objeto de tratar los siguientes puntos de agenda:

- a) 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.
- b) 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.

En caso de no contarse con el quórum requerido en el Acto Constitutivo para esta primera convocatoria, la Asamblea General se reuniría en segunda convocatoria el día 23 de febrero de 2024, a las 11:30 horas, a fin de tratar los mismos puntos de agenda.

2.6. **19 de febrero de 2024:** Se cumplió con informar los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Titulares de certificados de participación del FIBRA Prime en sesión realizada en segunda convocatoria el 30 de enero de 2024:

- a) Aprobar la validez y efectos de la renuncia de BBVA Sociedad Titulizadora S.A. al cargo de fiduciario de FIBRA Prime, debiendo entenderse como aprobada la misma.
- b) Aprobar la validez y efectos de la designación de Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. como nuevo fiduciario del FIBRA Prime, debiendo entenderse como aprobada la misma.
- c) Aprobar la validez y efectos de los actos practicados por Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. actuando con cargo, por cuenta y en representación del FIBRA Prime desde el día 26 de junio de 2023.

2.7. **28 de febrero de 2024:** Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, las siguientes aprobaciones del Comité Técnico:

- a) 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.

- b) 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:

- 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

2.8. **18 de marzo de 2024:** Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, las siguientes aprobaciones del Comité Técnico:

- a) Aprobación de los Estados Financieros Auditados y Notas Auditadas correspondientes al ejercicio 2023.
- b) Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2023.
- c) Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2024.
- d) 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.
- e) 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).
- f) 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:
- 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 correspondientes a los ejercicios 2024 y 2025, según corresponda.
 - 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.

2.9. **18 de marzo de 2024:** De conformidad Conforme la solicitud del Comité Técnico, Grupo Coril Sociedad Titulizadora cumplió con realizar la convocatoria a Asamblea General no presencial de Titulares de Certificados de Participación, la misma que se realizaría en primera convocatoria el 26 de marzo de 2024 a las 11:00 horas con la finalidad de tratar los siguientes puntos en agenda:

- a) Aprobación de los Estados Financieros Auditados y Notas Auditadas correspondientes al ejercicio 2023.
- b) Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2023.
- c) Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2024.
- d) 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.
- e) 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).
- f) 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 correspondientes a los ejercicios 2024 y 2025, según corresponda.
- g) 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.

En caso de no contarse con el quórum requerido en el Acto Constitutivo para la primera convocatoria, la Asamblea General se reuniría en segunda convocatoria el día 01 de abril de 2024, a la misma hora y para tratar los mismos puntos de agenda.

2.10. **26 de marzo de 2024:** De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada, y con relación a la convocatoria a asamblea de titulares de certificados de participación del "Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime" cuya primera convocatoria debía realizarse el 26 de marzo, se hizo de conocimiento que la misma ha sido declarada desierta.

3. 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:

3.1. Con relación a la Operación inmueble Virrey Oficinas

- a) 14.03.2024: Firma de Contrato de Arrendamiento con el Fondo Metropolitano de Inversiones - Invermet, por el periodo de tres (03) años, por los pisos 3°, 4° y 5° (2,575 m2 área útil arrendable) del edificio Virrey Oficinas.

3.2. Con relación a la Operación inmueble Virrey Galería

- a) 01.01.2024: Firmas de renovaciones de Contratos de Arrendamiento con incremento de rentas.

3.3. Con relación a la Operación inmueble Edificio Schreiber

- a) 01.03.2024: Firma de Adenda al Contrato de Arrendamiento con EB Consorcio Gestor, extendiendo el plazo del contrato por la oficina N° 401 del edificio Schreiber.

3.4. Con relación a la Operación inmueble Edificio Regal

- a) 29.02.2024: Firma de Adenda al Contrato de Arrendamiento con MF Negocios en el Perú S.A.C., extendiendo el plazo del contrato por las Oficina N°1201, 1203, 1204, 1205 y 1206 del Edificio Regal.
- b) 12.03.2024: Firma de Adenda al Contrato de Arrendamiento con LSA Contact Team S.A.C., extendiendo el plazo del contrato por las Oficina N°1101, 1102, 1104, 1105 y 1106 del Edificio Regal.

3.5. Con relación a la Operación inmueble Edificio Garcilaso

- a) 23.02.2024: Firma de Adenda al Contrato de Arrendamiento con Clínica Internacional S.A., extendiendo el plazo del contrato con incremento de rentas, por las oficinas N° 201, 301, 401 y 501 y Terraza del piso 2° del edificio Garcilaso.
- b) 23.02.2024: Firma de Adenda al Contrato de Arrendamiento con Clínica Internacional S.A., extendiendo el plazo del contrato con incremento de rentas, por las oficinas N° 801 y 901 del edificio Garcilaso.

4. Características de los Certificados de Participación

Características de los Certificados de Participación	Unidad	Al 31-Dic-22	Al 31-Dic-23	Al 31-Mar-24
1. Patrimonio Neto del Patrimonio Fideicometido ¹	Dólares	73,189,908	64,494,300 ⁵	61,524,362
2. Número de Certificados de Participación Emitidos y en Circulación	Unidades	8,466,788	8,466,788	8,466,788
3. Valor de Certificados de Participación ²	Dólares	8.64	7.62	7.27
4. Valor Nominal de Certificado de Participación ³	Dólares	9.75506272	9.723173413	9.723173413
5. Número de Titulares de Certificados de Participación	Unidades	402	526	629
6. Número de Certificados Emitidos a APSA y Comité Técnico ⁴	Unidades	97,015	97,015	97,015
7. Número de Certificados de Participación Colocados por oferta pública ⁷	Unidades	7,066,234	7,066,234	7,066,234
8. Número de Certificados de Participación creados por aportes de inmuebles ⁶	Unidades	1,303,539	1,303,539	1,303,539
9. Número de Certificados de Participación Creados ⁷	Unidades	8,466,788	8,466,788	8,466,788
10. Número de Certificados en Cartera	Unidades	0	0	0
11. Número de Certificados de Participación Amortizados	Unidades	No Aplica	No Aplica	No Aplica
12. Número de Certificados de Participación Cancelados	Unidades	No Aplica	No Aplica	No Aplica

¹ Se ha utilizado el tipo de cambio contable publicado por la SBS, correspondiente al cierre de diciembre de 2022, diciembre 2023 y Marzo 2024 (S/3.814, S/ 3.71 y S/ 3.718 por Dólar, respectivamente), para fines del presente cuadro el patrimonio neto proveniente del estado financiero reportado en moneda nacional.

² 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.

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

⁴ 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.

⁵ 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 marzo de 2021.

⁶ 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 y 06 de octubre de 2022, fueron emitidos y entregados por los aportes de los derechos y acciones sobre el “inmueble Regal”, “inmueble Alese” e “inmueble Arrarte”, respectivamente.

⁷ 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
Total		7,066,234	97,015	8,436,681	-	8,466,788

5. Información financiera

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 primer trimestre del año 2024, en base a los resultados de los Estados Financieros al 31 de marzo de 2024.

5.1. Estados Financieros Intermedios del Primer trimestre de 2024 (T1-24)

Bases de los Estados Financieros del Primer trimestre del Ejercicio 2024 (T1-24)

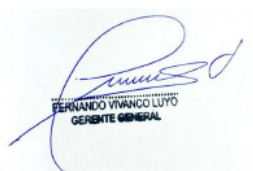
A continuación, se presenta un resumen de la información financiera respecto de los activos que integran el portafolio inicial del FIBRA Prime al cierre del 31 de marzo de 2024, los mismos que presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera y contable del FIBRA Prime 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 PriceWaterhouseCooper.

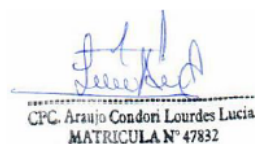
Los Estados Financieros del FIBRA Prime fueron preparados conforme a políticas contables, las cuales cumplen con las Normas Contables que comprende el Plan de Cuentas e Información Financiera de los Patrimonios de Propósito Exclusivo establecido por la SMV y las Normas Internacionales de Información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

Estado de Situación Financiera al 31 de marzo 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 SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de Marzo del año 2024 y 31 de Diciembre del año 2023
(En Miles de Soles)

ACTIVO	Notas	Al 31 de Marzo 2024	Al 31 de Diciembre 2023	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas	Al 31 de Marzo 2024	Al 31 de Diciembre 2023
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO			
Caja y bancos	2	4,878	5,858	PASIVO CORRIENTE			
Valores negociables				Sobregiros y pagarés bancarios			
Cuentas por cobrar	3	6,514	2,975	Cuentas por pagar	6	1,498	1,921
Activos en titulación, neto				Parte corriente de obligaciones por titulación			
Gastos pagados por anticipado	4	621	1,474	Otras cuentas por pagar	7	3,496	2,871
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		11,811	10,307	TOTAL PASIVO CORRIENTE		4,994	4,792
ACTIVO NO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Activos en titulación, neto	5	366,314	366,041	Obligaciones por titulación	8	144,383	144,091
Inversiones en Valores				Ganancias diferidas			288
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		366,314	366,041	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		144,383	144,379
				TOTAL PASIVO		149,377	149,171
				Contingencias			
				PATRIMONIO NETO			
				Título de participación	9	269,086	263,951
				Aportes adicionales			
				Títulos op de perdida por colocacion			
				Resultados acumulados		(44,034)	(39,321)
				Resultados del ejercicio	10	3,696	2,547
				TOTAL PATRIMONIO NETO		228,748	227,177
TOTAL ACTIVO		378,125	376,348	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		378,125	376,348
CUENTAS DE ORDEN				CUENTAS DE ORDEN			
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			
TOTAL CUENTAS DE ORDEN		-	-	TOTAL CUENTAS DE ORDEN		-	-


FERNANDO VIVANCO LUYO
GERENTE GENERAL


CPG. Araujo Condori Lourdes Lucia
MATRICULA N° 47832

Notas de aclaración:

- Al cierre de marzo 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 marzo 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 marzo 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; (iii) derechos a servicios pagados por adelantado; (iv) crédito fiscal e (v) implementaciones de obra.
- El patrimonio al cierre del primer 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 marzo 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.

Estado de Resultados al 31 de marzo 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 Marzo del año 2024 y 2023
(En Miles de Soles)

Notas	Por el Periodo específico		Por el Periodo acumulado	
	Del 1 de Enero al 31 de Marzo de 2024	Del 1 de Enero al 31 de Marzo de 2023	Del 1 de Enero al 31 de Marzo de 2024	Del 1 de Enero al 31 de Marzo de 2023
INGRESOS OPERACIONALES				
Intereses ganados				
Alquileres ganados	8,208	7,454	8,208	7,454
Venta de activos en titulizados				
Otros ingresos operacionales	377	258	377	258
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	8,585	7,712	8,585	7,712
COSTOS OPERACIONALES				
Costo de servicio Gastos P&M Prediales, Administrac	(2,594)	(2,364)	(2,594)	(2,364)
Intereses de obligaciones emitidas por titulización				
Costo neto de venta de activos titulizados				
Otros costos operacionales				
TOTAL COSTOS OPERACIONALES	(2,594)	(2,364)	(2,594)	(2,364)
RESULTADO OPERACIONAL	5,991	5,348	5,991	5,348
OTROS INGRESOS (GASTOS)				
Ingresos financieros				
Gastos financieros	(1,875)	(1,800)	(1,875)	(1,800)
Venta de valores				
Costo neto de venta de valores				
Otros ingresos (gastos) dif en cambio	(296)	1,949	(296)	1,949
Resultado por exposición a la inflación				
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	3,820	5,497	3,820	5,497
Impuesto a la renta				
RESULTADO ANTES DE PARTIDAS EXTRAORDINARIAS	3,820	5,497	3,820	5,497
Ingresos extraordinarios				
Gastos extraordinarios				
RESULTADO DEL EJERCICIO	3,820	5,497	3,820	5,497


FERNANDO VIVANCO LUYO
GERENTE GENERAL


CPC. Araujo Condori Lourdes Lucia
MATRICULA N° 47832

Notas de aclaración:

- El resultado al cierre de marzo de 2024 refleja unos ingresos por rentas de alquiler de S/ 8.21Mn, comparado con el mismo periodo del año pasado (S/ 7.40Mn) representa un aumento de 11%.
- El resultado al cierre de marzo de 2024 refleja una utilidad operativa de S/ 5.99Mn correspondiente a los ingresos devengados por la actividad de arrendamiento. Comparado con el mismo periodo del año pasado (S/ 5.35Mn), este representa un incremento del 12%.
- El resultado al cierre de marzo de 2024 refleja una utilidad contable de S/ 3.82Mn correspondiente a los ingresos devengados por la actividad de arrendamiento. Se debe considerar que el resultado tiene un impacto contable por variación del tipo de cambio (pérdida contable de S/ 0.30Mn).
- 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.

6. Inversiones en Activos Inmobiliarios al 31 de marzo de 2024

Al cierre del primer trimestre de 2024, todas las inversiones inmobiliarias representan el 96.88% del activo total; asimismo, las inversiones inmobiliarias tienen un valor de adquisición de US\$ 107.3Mn (incluyendo CAPEX ejecutado), de las cuales US\$ 10.28Mn provienen de transferencia fiduciaria de activos inmobiliarios vía aporte a cambio de certificados de participación. El saldo de las inversiones corresponde a adquisiciones por desembolso dinerario, fondos obtenidos en nuestras cuatro primeras colocaciones y los financiamientos bancarios otorgados.

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 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	8,353 m2
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.

- a) 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

- Centro comercial ubicado estratégicamente a una cuadra de la Plaza de Armas de Lima y al costado de la Catedral.
- 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.
- 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

- 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 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

- 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 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).
- 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%) y empresas privadas del sector tecnología (25%).
- e) 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

- 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.

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

- 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.

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

- 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.

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

7. 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 primer 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
TOTAL EN CUENTAS BANCARIAS	4,676,041	100.0%
Banco de la Nación	186,019	4.0%
CTA DETRACCIONES -221854	186,019	4.0%
BBVA	1,988,704	42.5%
GARANTIA CLIENTES - 3703 MN	10,185	0.2%
RECAUDADORA 3665 MN	315,535	6.7%
APORTES DE MANTENIMIENTO 5773 MNN	25	0.0%
COLOCACION - 3592 ME	96	0.0%
INVERSION - 3622 ME	95	0.0%
DISTRIBUCIONES - 3630 ME	1,592,327	34.1%
RECAUDADORA - 3649 ME	58,807	1.3%
GARANTIA CLIENTES - 3657 ME	92	0.0%
DESEMBOLSO 5277 ME	94	0.0%
SERVICIO DE DEUDA 5285 ME	11,449	0.2%
SCOTIABANK	2,501,318	53.5%
CTA AHORROS SCOTIA DOLARES 5035261	701,590	15.0%
CTA AHORROS SCOTIA SOLES 3813884	170,642	3.6%
INVERSION-SCOTIA DOLARES 5241171	8,521	0.2%
GARANTIA-SCOTIA DOLARES 5241182	723,945	15.5%
GARANTIA-SCOTIA SOLES 3834149	896,620	19.2%

* Todos los montos expresados en Soles de acuerdo con el cierre contable de marzo de 2024.

* "MN" corresponde a "Moneda Nacional".

* "ME" corresponde a "Moneda Extranjera" expresados en Soles de acuerdo con el cierre contable de marzo de 2024.

8. Análisis del portafolio

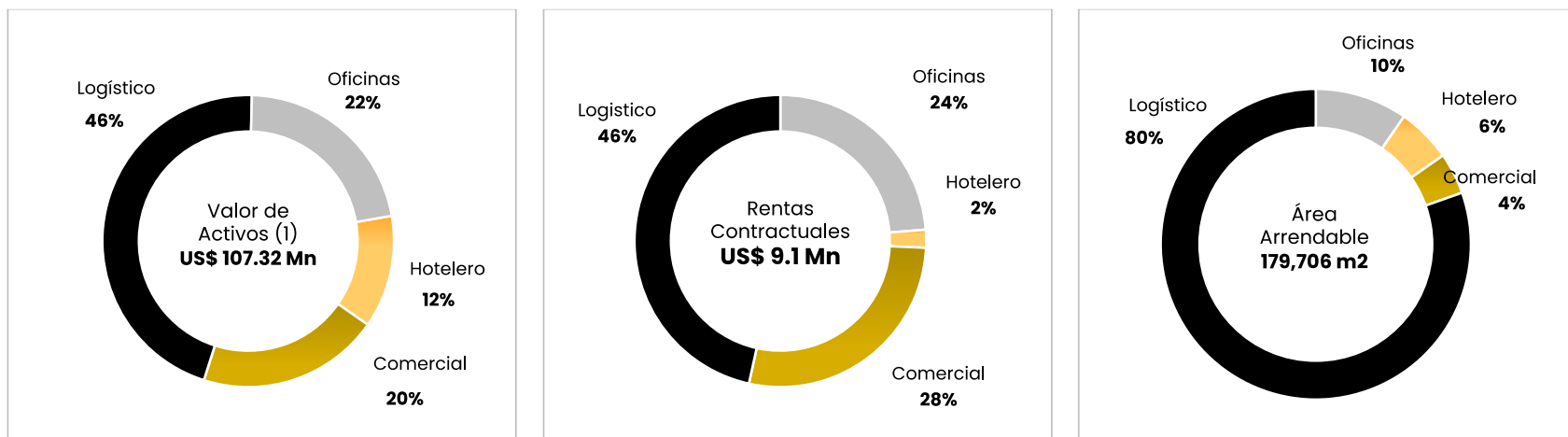
A continuación, se presenta un análisis comparativo de los inmuebles que actualmente forman parte del Portafolio:

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.

9. Indicadores clave del Portafolio

A continuación, se presenta, a modo referencial, indicadores del Portafolio Acumulado con los activos inmobiliarios adquiridos con las adjudicaciones de las colocaciones de certificados de participación realizadas (por oferta pública y aporte de inmuebles), así como del financiamiento bancario recibido:



(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 1T-2024, el cual se encuentra en proceso de actualización y aprobación.

Anexos

- Informe trimestral emitido por el Comité Técnico.
- Reporte de Gestión de Cobranza.