



INFORME DE RESULTADOS AL 1T 2024

15 MAYO 2024

DOCUMENTO Estrictamente Privado y Confidencial.

1

Resultados de EEFF al cierre del 1T2024

2

Principales Indicadores de Gestión y Rendimiento – 1T 2024

3

Transacciones ejecutadas – 1S2024

4

Liquidez Bursátil – Plan de Recuperación: “Plan 65”

	1T 2024	2023		1T 2024	2023
Activo			Pasivo		
Activo corriente			Pasivo corriente		
Efectivo Equivalente de Efectivo	4,676,040	6,092,379	Tributos por Pagar	593,530	398,331
Cuentas por Cobrar Comerciales Terceros	3,805,775	2,975,383	Cuentas por Cobrar Comerciales - Anticipos		
Otras cuentas por cobrar	2,708,194	2,767,091	Cuentas por Pagar Comerciales	905,171	1,465,910
Servicios y otros contratados por anticipado	172,648	282,988	Obligaciones Financieras - Corto plazo		
Gastos pagados por anticipado (comisiones pagadas por adelantado)	448,511	570,832	Dividendos por pagar	7,040	7,040
Tributos a favor			Cuentas por Pagar Diversas	146,515	133,370
Total activo corriente	11,811,168	12,688,673	Cuentas por Pagar Diversas Garantías	2,186,506	2,227,352
			Cuentas por Pagar Diversas - Provisiones	1,156,065	1,079,904
Activo no corriente			Total activo corriente	4,994,827	5,311,906
Gastos pagados por anticipado			Pasivo no corriente		
Inversiones inmobiliarias	366,314,279	366,041,006	Pasivo Diferido		288,256
Total activo no corriente	366,314,279	366,041,006	Obligaciones Financieras - Largo Plazo	144,383,042	144,091,044
Total activo	378,125,447	378,729,680	Total activo no corriente	144,383,042	144,379,299
			Patrimonio		
			Capital	280,469,111	280,469,111
			Aportes adicionales		
			Títulos cp de perdida por colocación	(11,382,963)	(11,382,963)
			Resultados Acumulados	(44,034,131)	(34,246,021)
			RESULTADO DEL EJERCICIO	3,820,219	2,546,865
			Adelanto Dividendos	(124,659)	(8,348,518)
			Total patrimonio	228,747,578	229,038,474
			Total pasivo y patrimonio	378,125,447	378,729,680

Nota: Cifras en Soles.

	1T 2024	1T 2023	
Alquileres de inversiones inmobiliarias	8,207,415	7,397,553	<div> <div>Renovaciones al alza Absorción de vacancia</div> <div>Reducción de costos</div> <div>Inicio de recuperación del portafolio US\$ 107 Mn</div> <div>+12% Utilidad Operativa</div> </div>
Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	(646,451)	(655,603)	
Utilidad bruta	7,560,964	6,741,950	
Gastos administrativos	(1,569,942)	(1,394,192)	
Utilidad Operativa	5,991,022	5,347,758	
Gastos financieros	(1,875,224)	(1,804,816)	<div>Distorsión por diferencia de Tipo de Cambio</div>
Diferencia en cambio, neta	(295,580)	1,953,876	
Utilidad (pérdida) neta	3,820,218	5,496,818	
Otro resultado integral del período	-	-	
Total resultado integral del período	3,820,218	5,496,818	

Nota: Cifras en Soles.

1

Resultados de EEFF al cierre del 1T2024

2

Principales Indicadores de Gestión y Rendimiento – 1T 2024

3

Transacciones ejecutadas - 1S2024



















4

Liquidez Bursátil – Plan de Recuperación: “Plan 65”

Detalle de Ingresos

1T 2024 vs 1T 2023

Moneda DÓLARES

Inmueble	1T 2024	1T 2023	1T2024 vs 1T2023 (comparables)	Observaciones
Farmacias Peruanas	441,852	421,092	 5%	Activo estabilizado
CC. El Virrey	426,454	401,013	 6%	Activo estabilizado
Centro Logístico vehicular Prime	278,072	270,590	 3%	Activo estabilizado
Centro Logístico vehicular VES1	168,334	165,033	 2%	Activo estabilizado
Edificio Virrey	126,343	125,080	 1%	Activo estabilizado
Edificio Regal	112,852	77,888	 45%	Activo estabilizado
Centro Logístico Prime	109,250	28,435	 284%	Activo estabilizado
Edificio Belén	93,542	58,306	 60%	Activo estabilizado
Edificio Schreiber	67,101	74,410	 -10%	En proceso de estabilización a tarifas de mercado. Diferencia por Tipo de Cambio
Edificio Garcilaso	57,939	44,074	 31%	Activo estabilizado
Placa Comercial Conquistadores	57,529	71,227	 -19%	Activo estabilizado, con renovación ligeramente a la baja
Edificio Conquistadores	48,690	47,926	 2%	En proceso de renovación a tarifas de mercado
Cloudkitchen	46,561	44,986	 4%	Activo estabilizado
BTH Hotel	45,000	-	 -	En proceso de estabilización
CC. Maxiahorro	40,759	37,900	 8%	Activo estabilizado
Tiendas Mass	36,818	48,752	 -24%	En proceso de estabilización. 2 locales en proceso de absorción.
Placa Comercial Garcilaso	16,918	16,244	 4%	Activo estabilizado
INGRESO TOTAL - US\$	2,174,016	1,932,957	 13%	-

Resultados a nivel de UND

1T 2024 vs 1T 2023

Miles de DÓLARES

	1T 2024	1T 2023	Var%	Observaciones
Alquileres	2,207	1,981	11.4%	-
Prediales	(26)	(53)	-50.4%	El gasto se registro en el mes de abril2024
P&F Management, seguros y otros	(148)	(137)	8.2%	-
Net Operating Income (NOI)	2,034	1,792	13.5%	-
Gastos de Gestión	(305)	(268)	13.8%	Incremento en los ingresos de FIBRA Prime
Gastos administrativos	(117)	(102)	14.7%	-
EBITDA	1,611	1,422	13.4%	-
Gasto Financiero	(506)	(480)	5.5%	-

Utilidad Neta Distribuible	1,105	942	17.3%	-
Utilidad Neta Distribuible/ Alquileres - %	50.1%	47.5%		Porcentaje de UND vs Ingresos (Alquileres)

Flujo Distribuido US\$ - 90% de la UND	994	848	17.3%	Corresponde al 90% de la UND
Número de Certificados de Participación	16,715,385	8,466,788	49.3%	Se incluyen los CPs emitidos por el aporte
Dividendo por Certificado	0.083 (*)	0.100		(*) 1T 2024: Se realizo un primer pago en el mes de enero por \$398,159, considerando sólo 8,466,788 CP's, lo que equivale a \$0.047. Posteriormente al cierre del 1T2024, se realizo la distribución de \$596,258, considerando 16,715,385 CP's, lo que equivale a \$0.036.
% de Apalancamiento	36.9%	38.4%		

1

Resultados de EEFF al cierre del 1T2024

2

Principales Indicadores de Gestión y Rendimiento – 1T 2024

3

Transacciones ejecutadas - 1S2024

4

Liquidez Bursátil – Plan de Recuperación: “Plan 65”

Transacción 1

Centro de Lima

F. I. B. R. A.
PRIME

US\$ 41.94 Mn
Valor de activos

26,352 m²
Área Arrendable

US\$ 3.79 Mn
Rentas Anuales

80%
Ingresos en dólares

95%
Ocupación

3 – 5 años
Plazo promedio

21
Contratos vigentes



Transacción 2

Miraflores

F. I. B. R. A.
PRIME

US\$ 17.12
Valor de activos

8,972 m²
Área Arrendable

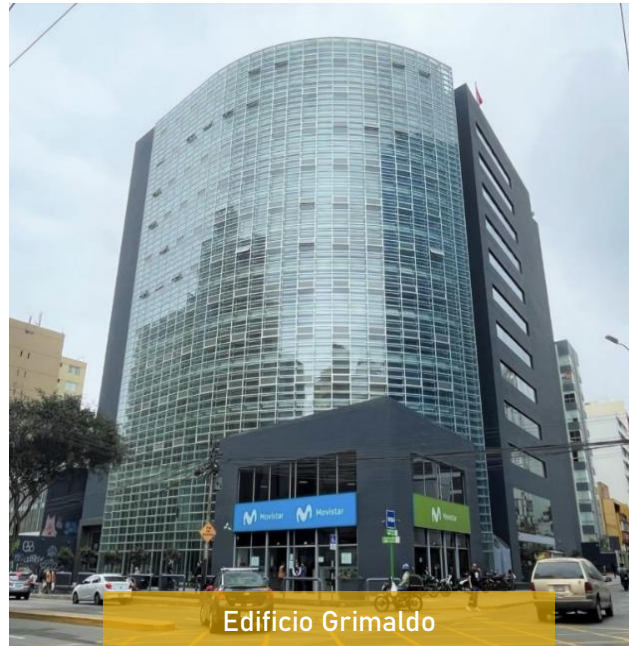
US\$ 1.38 Mn
Rentas Anuales

100%
Ingresos en dólares

100%
Ocupación

3 – 5 años
Plazo promedio

2
Contratos vigentes



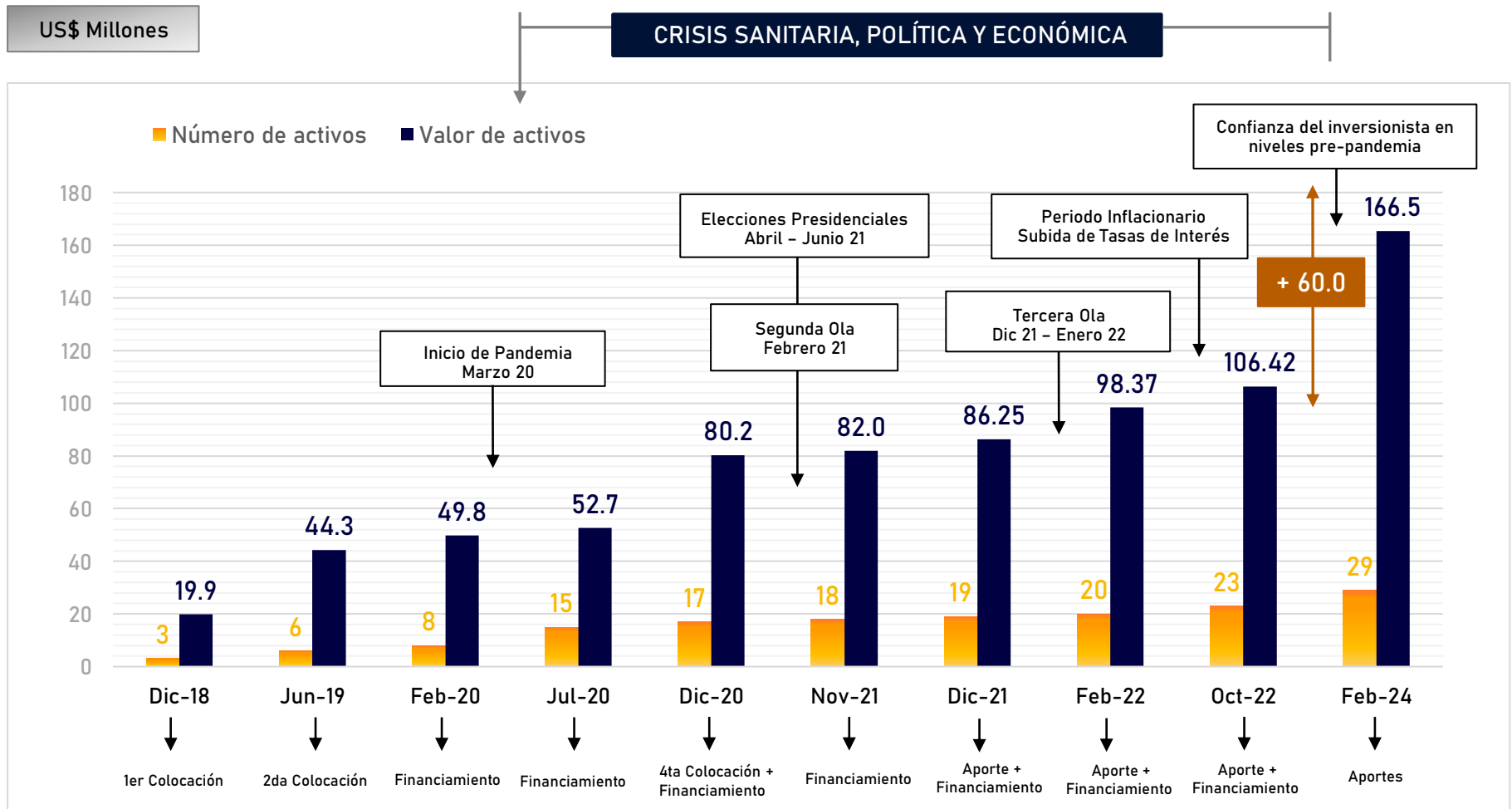


Crecimiento del Portafolio

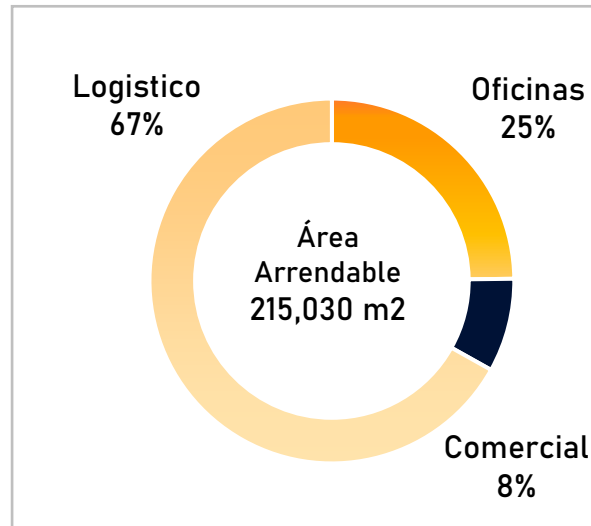
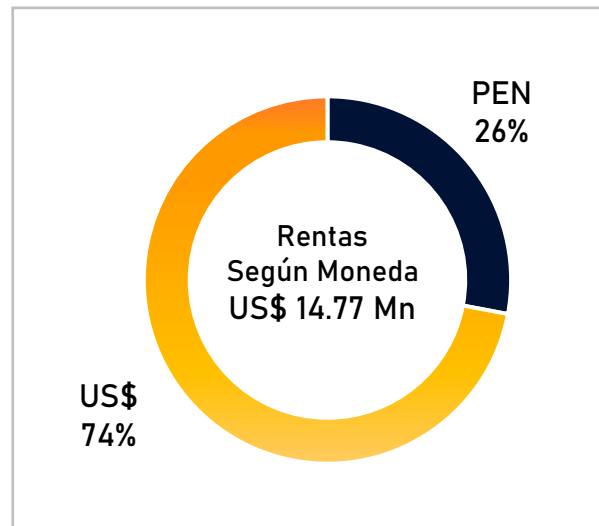
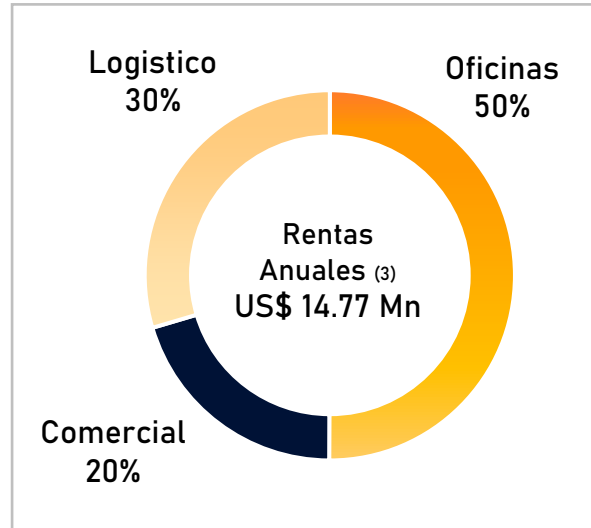
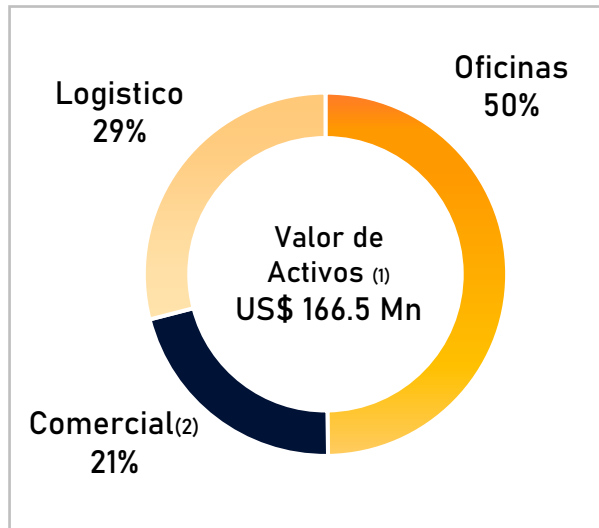
FIBRA Prime

F. I. B. R. A.
PRIME

El portafolio creció en más de **US\$ 122.0 Mn** desde el inicio de la pandemia (2020) hasta la fecha. FIBRA Prime logró su crecimiento en base a una óptima estructura de financiamiento y aporte de inmuebles. Un avance importante, considerando la crisis económica y social que se vivió los últimos años.



Nota: 3era Colocación fue suspendida. Rueda de suscripción preferente de la 3ra Colocación, publicado como HHII el 21.04.20. La oferta pública de dicha Tercera colocación fue suspendida por emergencia sanitaria nacional, publicado como HHII el 30.04.20. Valor de activos corresponde a valores de adquisición + CAPEX. 3era Colocación fue suspendida por emergencia sanitaria nacional a nivel de Rueda de suscripción preferente, publicado como HHII el 21.04.20 y a nivel de oferta pública, publicado como HHII el 30.04.20. Número de activos considera cada activo inmobiliario que puede a su vez estar conformado por un conjunto de unidades (oficinas, locales comerciales, entre otros).



+ 212
Contratos de Alquiler

9.0%
Rentas/AUM aprox.

+74%
Ingresos en Dólares

99%
Ocupación actual

12
Edificios - Oficinas

145
Locales Comerciales

5
Inmuebles Logísticos

Nota: (1) Considera el valor de adquisición y CAPEX. (2) El concepto "Comercial" incluye activos comerciales y hotelero. (3) Monto considera las rentas contractuales proyectadas a 12 meses.

Portafolio de Oficinas

Principales indicadores

	Precio	Rentas (*)	VS
Edificio Regal	4,240,000	527,284	12.4%
Edificio Belén	3,130,000	370,529	11.8%
Edificio El Virrey	4,900,000	534,675	10.9%
Edificio Encarnación	11,930,000	1,198,260	10.0%
Edificio BVL	4,400,000	428,539	9.7%
Edificio San Demetrio	4,740,000	453,026	9.6%
Edificio Sudamericana	12,410,000	1,112,375	9.0%
Edificio Garcilaso	2,823,835	240,502	8.5%
Edificio Grimaldo	17,120,000	1,376,190	8.0%
Edificio Schreiber	4,900,000	356,918	7.3%
Edificio Italia	8,460,000	593,621	7.0%
Ed. Conquistadores	3,274,000	198,784	6.1%

TOTALES	82,327,835	7,390,703	9.0%
----------------	------------	-----------	------

US\$82.4 Mn

Valor de
Activos Of.

US\$ 7.3 Mn

Rentas
Anualizadas

9.0%

Rentas vs
Valor de Activo

12
Edificios de Oficinas

53,342 m2
Área Arrendable

58
Contratos de Alquiler

75%
Ingresos en Dólares

97%
Ocupación

3 – 5 años
Plazo promedio

Inquilinos



Konecta



Corte Superior de Justicia
de Lima



AMERICA - BPO



SUPERINTENDENCIA
DE BANCA, SEGUROS Y AFP

AEGIS



MIGRACIONES
Suplementos Regionales
PERÚ

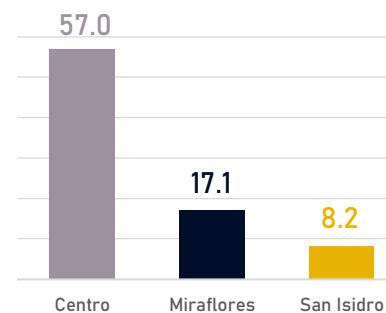


PGE
Procuraduría General del
Estado



AUM por Distrito

Millones US\$



(*) Monto considera las rentas contractuales proyectadas a 12 meses.

Portafolio de Comercial

Principales indicadores

F. I. B. R. A.
PRIME

	Precio	Rentas(*)	VS
Garcilaso Comercial	516,165	69,020	13.4%
El Virrey Galería	14,600,000	1,906,050	13.1%
Maxiahorro	1,540,000	172,813	11.2%
Ed. Conquistadores	2,134,000	237,494	11.1%
Otros Activos (*)	16,300,000	621,144	3.8%

TOTALES	35,090,165	3,006,521	8.6%
----------------	-------------------	------------------	-------------

(*) Incluye Locales Comerciales Mass y Hotel de Tacna.

US\$35.1 Mn

Valor de
Activos Com.

US\$ 3.0 Mn

Rentas
Anualizadas

8.6%

Rentas vs
Valor de Activo

(*) Monto considera las rentas contractuales proyectadas a 12 meses.

145

Locales Administrados

17,852 m2

Área Arrendable

145

Contratos de Alquiler

36%

Ingreso en Dólares

96%

Ocupación

6 meses-20 años

Plazo promedio

Inquilinos

**maxi
ahorro**

TAMBO

TOMMY
HILFINGER

ck
Calvin Klein

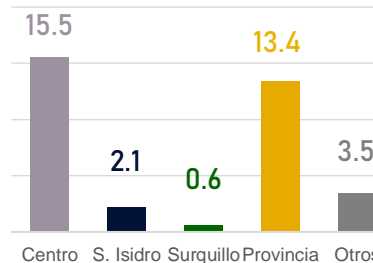
Mass✓

• Marcas que operan nuestros inquilinos

BEMBOS **CHINA WOK** **TOFI**

AUM por Distrito

Millones US\$



Portafolio de Logístico

Principales indicadores

	Precio	Rentas(*)	VS
Cloudkitchen	1,800,000	190,284	10.6%
Centro Logístico ASC	7,050,000	687,948	9.8%
Farmacias Peruanas	20,500,000	1,919,495	9.4%
Centro Logístico Alese	12,120,000	1,131,645	9.3%
Centro Logístico Prime	6,500,000	437,464	6.7%

TOTALES	47,970,000	4,366,836	9.1%
----------------	------------	-----------	------

US\$48.0 Mn

Valor de
Activos Log.

US\$ 4.4 Mn

Rentas
Anualizadas

9.1%

Rentas vs
Valor de Activo

(*) Monto considera las rentas contractuales proyectadas a 12 meses.

5
Centro Logísticos

143,836 m2
Área Arrendable

9
Contratos de Alquiler

100%
Ingreso en Dólares

100%
Ocupación

5 – 15 años
Plazo promedio

Inquilinos



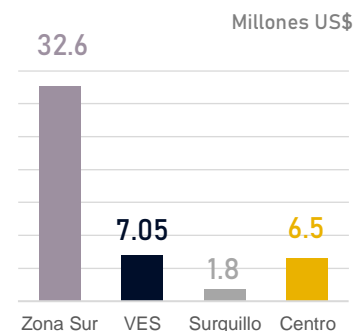
**ALMACENES
SANTA CLARA**



• Marcas que operan nuestros inquilinos



AUM por Distrito



Indicadores de Rendimiento

FIBRA Prime

Millones de DÓLARES

	2023	2024P	2025P
Activos Inmobiliarios	107.30	166.58	166.58
Variación	0%	55%	0%
Rentas de Alquiler	7.99	12.94	14.774
Variación	0%	62%	14%
Prediales	0.22	0.39	0.40
Gastos Facility & Property Management	0.63	0.80	0.83
NOI	7.14	11.75	13.54
Margen NOI	89%	91%	92%
Variación	0%	65%	15%
Gastos de Gestión	1.07	1.76	2.03
Gastos Administrativos	0.80	0.84	0.70
EBITDA	5.27	9.15	10.81
Margen EBITDA	66%	71%	73%
Variación	0%	74%	18%
Gastos Financieros	1.95	2.40	2.61
UND	3.31	6.74	8.20
Variación	0%	104%	21%
Distribución Anual (UND + exceso de caja)	3.31	7.15	8.20
Variación	0%	116%	15%
Utilidad Neta Distribuible/ Alquileres - %	41.4%	55.3%	55.5%
Distribución por Certificado	0.39	0.45	0.49
Variación	0%	15%	9%

1

Resultados de EEFF al cierre del 1T2024

2

Principales Indicadores de Gestión y Rendimiento – 1T 2024

3

Transacciones ejecutadas - 1S2024

4

Liquidez Bursátil – Plan de Recuperación: “Plan 65”

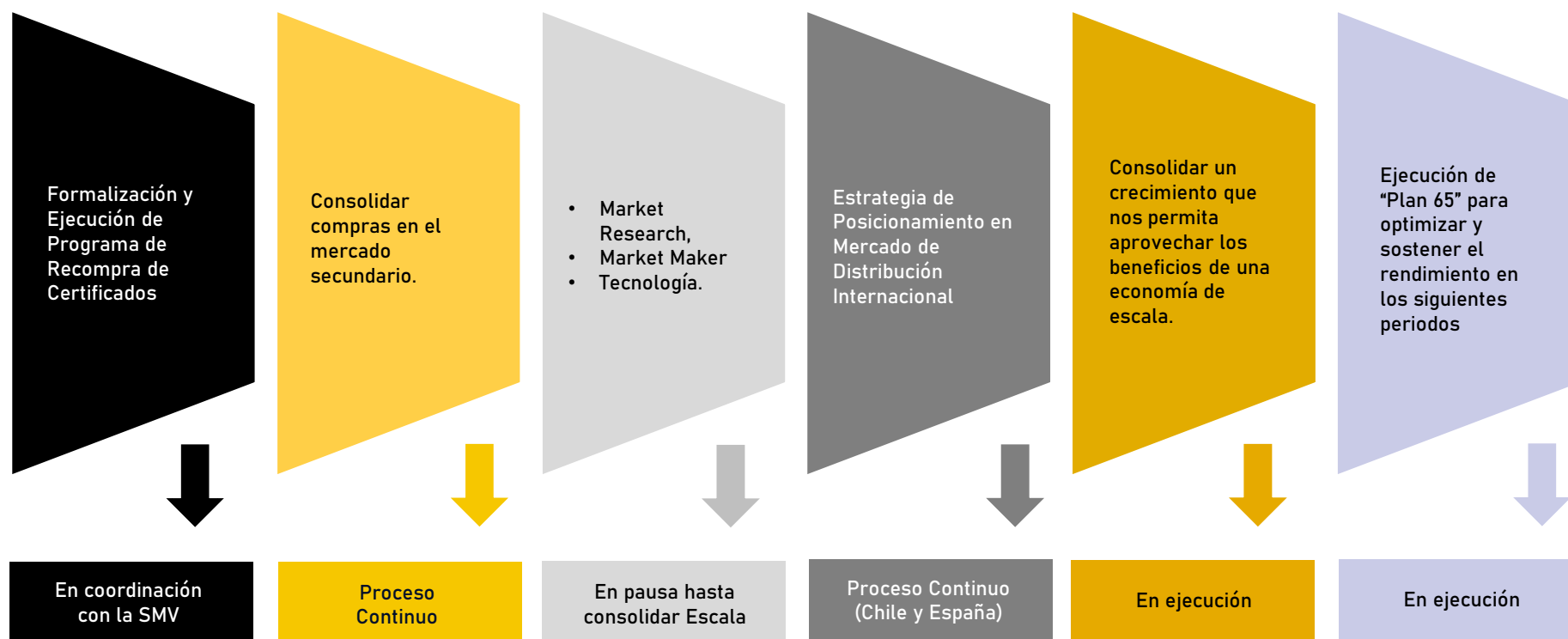
Contexto Actual: Profunda Ilquidez del Mercado Secundario

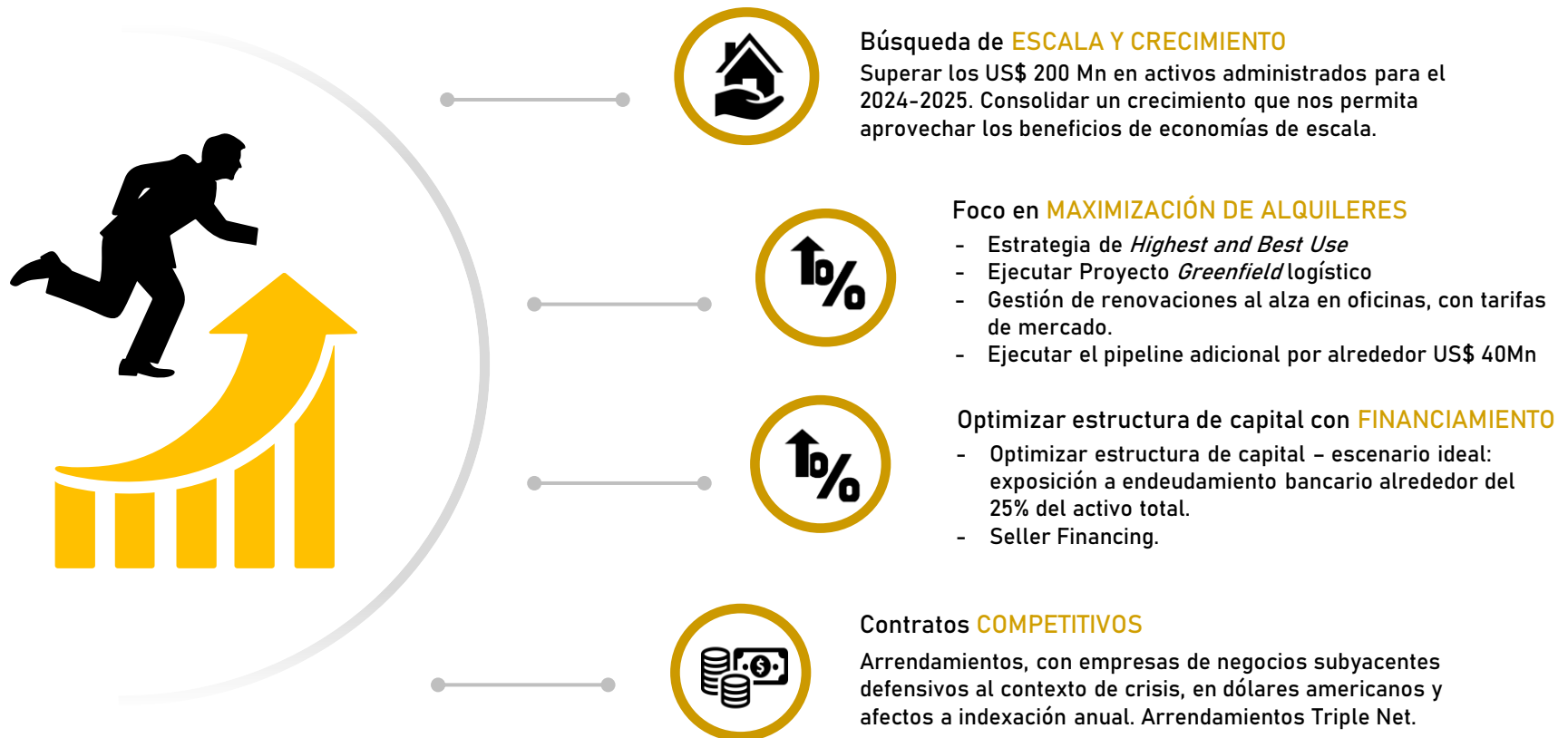
Creciente demanda de CP FIBRA Prime ante sostenible recuperación de indicadores de rendimiento desde 2021, la misma que viene cubriendo posiciones específicas de venta de inversionistas Retail que priorizan liquidez (con altos descuentos).

2023: Se negociaron 112,232 CP (equivalente a US\$ 746m) = 1.33% del circulante total = descuento en el año de 14.7% en el precio del CP.

2024: Se negociaron 33,031 CP (equivalente a US\$ 199m) = 0.39% del circulante total = descuento en el año de 26% en el precio del CP

Acciones de Corto y Mediano Plazo





Nota Legal

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



15 May 2024

FIBRA Prime **Informe de Resultados 1T 2024**

Avenida Los Conquistadores N° 1041 Of. 302, San
Isidro. Lima 27, Peru.
www.fibraprime.pe

