

Informe Trimestral  
Comité Técnico  
Junio 2024  
**FIBRA Prime**



## INFORME GESTIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO – SEGUNDO 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 segundo 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
Octava Sesión No Presencial del año 2024	22 de abril de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Aprobar la creación y emisión de un total de 5'857,536 certificados de participación, valorizados en US\$ 7.16 cada uno, los cuales serán asignados a In Diamante S.A.C. en su calidad de aportante del dominio fiduciario de los inmuebles inscritos en las 14 partidas registrales detalladas en el anexo del acta correspondiente a la Asamblea General celebrada el 30 de enero de 2024.</li><li>2. Como consecuencia de lo anterior, y considerando que el valor nominal de los certificados de participación del FIBRA Prime es de US\$ 9.723173413, el capital del FIBRA Prime se incrementaría en US\$ 56'953,838.30; aumentando de la suma de US\$ 82'324,047.98 a la nueva suma de US\$ 139'277,886.28, representado en 14'324,324 certificados de participación.</li></ol>

Novena Sesión No Presencial del año 2024	26 de abril de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aprobar la creación y emisión de un total de 2'391,061 certificados de participación, valorizados en US\$ 7.16 cada uno, los cuales serán asignados a In Diamante S.A.C. en su calidad de aportante del dominio fiduciario del Edificio Grimaldo, conforme la aprobación de la Asamblea General celebrada el 30 de enero de 2024.</li> <li>2. Como consecuencia de lo anterior, y considerando que el valor nominal de los certificados de participación del FIBRA Prime es de US\$ 9.723173413, el capital del FIBRA Prime se incrementaría en US\$ 23'248,700.74; aumentando de la suma de US\$ 139'277,886.28 a la nueva suma de US\$ 162'526,587.02, representado en 16'715,385 certificados de participación.</li> </ol>
Décima Sesión No Presencial del año 2024	30 de abril de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aprobar los estados financieros intermedios no auditados al 31 de marzo 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.</li> <li>2. Aprobar 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 forma parte del informe trimestral a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento.</li> </ol>
Décima Primera Sesión No Presencial del año 2024	03 de mayo de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Realizar un pago a cuenta de las Distribuciones (conforme este término es definido en el Acto Constitutivo) correspondientes a los meses de febrero y marzo del ejercicio 2024 por un monto ascendente a US\$ 596,258.00 (quinientos noventa y seis mil doscientos cincuenta y ocho y 00/100 Dólares); monto que, sumado al pago a cuenta de Distribuciones efectuado a los titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime (los "Titulares") por acuerdo del Comité Técnico de fecha 28 de febrero de 2024 por US\$ 398,158.00 (trescientos noventa y ocho mil ciento cincuenta y ocho y 00/100 Dólares), resulta en el monto de US\$ 994,416.00 (novecientos noventa y cuatro mil cuatrocientos dieciséis y 00/100 Dólares), equivalente al noventa por ciento (90%) de la utilidad neta distribuible de FIBRA Prime al cierre del primer trimestre del ejercicio 2024 (según los estados</li> </ol>

		<p>financieros intermedios no auditados al 31 de marzo de 2024 aprobados por el Comité Técnico el 30 de abril del mismo año), a favor de los Titulares. Dicho pago quedó sujeto a lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fecha de Registro: 22 de mayo de 2024</li> <li>• Importe a pagar: US\$ 596,258.00.</li> <li>• Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.0356328381854598 (*)</li> <li>• Base de Distribución: 16'733,385 certificados de participación (*)</li> <li>• Fecha de entrega: 11 de Junio de 2024</li> </ul> <p>(*) Se debe precisar que el día 06 de mayo se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, la aclaratoria sobre el acuerdo del Comité Técnico publicado el 03 de mayo de 2024. En ese sentido, debido a un error material en los acuerdos del referido Comité, específicamente en los ítems de Dólares por Certificado de Participación y Base de Distribución, se aclaró el acuerdo informado como hecho de importancia en el expediente de referencia de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.0356712363107001</li> <li>• Base de Distribución: 16'715,385 certificados de participación</li> </ul>
Décimo Segunda Sesión No Presencial del año 2024	07 de mayo de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aprobar la participación de FIBRA Prime, en calidad de prestatario, en una operación de financiamiento con Scotiabank Perú S.A.A. en calidad de prestamista ("SBP") hasta por la suma de US\$6'400,000.00 (Seis millones cuatrocientos mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) (el "Financiamiento"), en base a la propuesta elaborada por SBP, la misma que cumple con los límites establecidos en la Política de Inversiones y en la Política de Endeudamiento de la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME y Contrato Marco de Emisión, de fecha 6 de diciembre de 2018, y sus modificaciones (el "Acto Constitutivo"), y cuyos principales términos y condiciones se detallan a continuación: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Monto total del Financiamiento: hasta por US\$ 6'400,000.00 (Seis millones cuatrocientos mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).</li> <li>• Plazo del préstamo: 3 años.</li> <li>• Destino de los fondos: (i) financiar parcialmente la adquisición de inmuebles para el portafolio del FIBRA Prime; (ii) financiar</li> </ul> </li> </ol>

		<p>los “Gastos CAPEX” (según dicho término sea definido en los documentos finales de Financiamiento); (iii) financiar los gastos de la transacción; (iv) financiar los gastos de adquisición, gastos CAPEX e impuestos relacionados a la adquisición de inmuebles para el portafolio del FIBRA Prime; y, (v) financiar gastos CAPEX relacionados al mejoramiento del portafolio de activos del FIBRA Prime.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Aprobar la constitución de una hipoteca preferente y de primer rango a favor de SBP sobre inmueble “Sudamericana” e inmueble “Encarnación”, ambos de propiedad del FIBRA Prime (los “Inmuebles”), de acuerdo con los términos establecidos en el contrato de hipoteca a ser suscrito con SBP en respaldo del cumplimiento de las obligaciones asumidas en el marco del Financiamiento (el “Contrato de Hipoteca”).</li> <li>3. Aprobar las versiones finales de los siguientes documentos, los cuales son necesarios para instrumentalizar el Financiamiento (los “Documentos del Financiamiento”): (i) Contrato de Préstamo; (ii) Contrato de Hipoteca; y, (iii) cualquier otro contrato, adenda, convenio, declaración, pagaré, acuerdo de llenado, solicitudes de desembolso, así como cualquier documento público y/o privado que fuese necesario ejecutar en relación con los referidos documentos o cualquier acuerdo complementario necesario en relación con el Financiamiento.</li> <li>4. Instruir y autorizar al Fiduciario para que, de conformidad con los términos de los Documentos del Financiamiento y en nombre y representación del FIBRA Prime, suscriba los Documentos del Financiamiento, así como cualquier otro documento, público y/o privado, que sea necesario para concretar el Financiamiento.</li> </ol>
Segunda Sesión Presencial del año 2024	10 de junio de 2024	<p>Se revisaron los puntos de agenda que a continuación se detallan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indicadores actualizados del portafolio de activos del FIBRA Prime.</li> <li>2. Gestión de activos del FIBRA Prime al cierre de abril de 2024.</li> <li>3. Pipeline tentativo a diciembre de 2024.</li> <li>4. Indicadores operativos y de rendimiento post - ejecución del pipeline.</li> <li>5. Gestión del Patrimonio del FIBRA Prime.</li> </ol>

<p>Décimo Tercera Sesión No Presencial del año 2024</p>	<p>12 de junio de 2024</p>	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aprobar la reinscripción del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime (el “Programa”) en el Registro Público del Mercado de Valores (“RPMV”), de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8.2 de la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo del “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI –Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME” y Contrato Marco de Emisión, de fecha 6 de diciembre de 2018 y sus modificaciones (el “Acto Constitutivo”) y el artículo 48 del Reglamento de Procesos de Titulización de Activos, aprobado por Resolución CONASEV No. 001-97-EF-94.10 (el “Reglamento”).</li> <li>2. Instruir a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (el “Fiduciario”) para que, de conformidad con los numerales 8.2 y 35.20 del Acto Constitutivo y el artículo 28 del Reglamento, solicite la nueva inscripción del Programa en el RPMV.</li> <li>3. Autorizar al Fiduciario para que suscriba todos los documentos públicos y/o privados, declaraciones, solicitudes y/o celebre cualquier tipo de actos que sean necesarios para reinscribir el Programa en el RPMV.</li> <li>4. Solicitar a la Asamblea General que (i) apruebe la modificación de las cláusulas 6.11 (entidad estructuradora), 6.14 (agente colocador) y 38.3 (renuncia de la sociedad Titulizadora), y la incorporación del numeral 8.3 (recompra de cuotas) en el Acto Constitutivo en los términos recogidos en el Proyecto de Adenda; y, que (ii) instruya al Fiduciario a (a) llevar a cabo el trámite de aprobación de las modificaciones al Acto Constitutivo en los términos recogidos en el Proyecto de Adenda ante la Superintendencia del Mercado de Valores (“SMV”); y, (b) suscribir el Proyecto de Adenda en representación del FIBRA Prime, así como todos los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para su formalización e inscripción.</li> <li>5. Solicitar a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. para que, en su condición de fiduciario del FIBRA Prime, convoque a Asamblea General bajo la modalidad de no presencial conforme a las normas aplicables, con la finalidad de tratar los siguientes puntos de agenda: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobación de la modificación de las cláusulas 6.11 (entidad estructuradora), 6.14 (agente colocador) y 38.3 (renuncia de la sociedad titulizadora), e incorporación del numeral 8.3 (recompra de cuotas) en el Acto Constitutivo en los términos recogidos en el Proyecto de Adenda que se incluyó como anexo del aviso de convocatoria (en adelante, el “Proyecto de Adenda”).</li> </ul> </li> </ol>
---	--------------------------------	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instrucción al Fiduciario para llevar a cabo el trámite de aprobación de las modificaciones al Acto Constitutivo en los términos recogidos en el Proyecto de Adenda ante la SMV.</li> <li>• Instrucción al Fiduciario para que suscriba el Proyecto de Adenda en representación del FIBRA Prime, así como todos los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para su formalización e inscripción.</li> </ul>
--	--	---

### 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 30 de junio de 2024

##### 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 <sup>2</sup>
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	8,353 m <sup>2</sup>
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.
- 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	
<b>1. Características Comerciales</b>	
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%
<b>2. Información Operativa</b>	
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	
<b>1. Características Comerciales</b>	
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%
<b>2. Información Operativa</b>	
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	
<b>1. Características Comerciales</b>	
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%
<b>2. Información Operativa</b>	
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	
<b>1. Características Comerciales</b>	
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%
<b>2. Información Operativa</b>	
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	
<b>1. Características Comerciales</b>	
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%
<b>2. Información Operativa</b>	
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 Arzubíaga 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.

<b>Tiendas Mass (5 tiendas + 2 desocupadas)</b>	
<b>1. Características Comerciales</b>	
Ubicación	Cercado de Lima - Surquillo - El Callao - San Martín de Porres
Tipo de Activo	Comercial
Valor de Adquisición	US\$ 2'906,391
Área Construida	1,539 m <sup>2</sup>
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	1,539 m <sup>2</sup>
Nivel de Propiedad	Control al 100%
<b>2. Información Operativa</b>	
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.

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

<b>Farmacias Peruanas</b>	
<b>1. Características Comerciales</b>	
Ubicación	Chorrillos
Tipo de Activo	Industrial-Logístico
Valor de Adquisición	US\$ 20'500,000
Área Construida	22,542 m <sup>2</sup>
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	59,943 m <sup>2</sup>
Nivel de Propiedad	Control al 100%
<b>2. Información Operativa</b>	
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	
<b>1. Características Comerciales</b>	
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%
<b>2. Información Operativa</b>	
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	
<b>1. Características Comerciales</b>	
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%
<b>2. Información Operativa</b>	
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	
<b>1. Características Comerciales</b>	
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

- Inmueble comercial ubicado en la ciudad de Huacho, Lima. Está destinado a albergar principalmente al local de Maxiahorro
- 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)

- Está ubicado a 1 cuadra de plaza San Martín y está catalogado como Valor Monumento Histórico.
- 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

## Oficinas – Edificios Históricos Centro de Lima

- a) Los 5 inmuebles catalogados como Valor Monumento Histórico, están ubicados en las siguientes direcciones:
- Jr. Santa Rosa 221, Centro de Lima.
  - Jr. Santa Rosa 179-199, Centro de Lima.
  - Jr. Carabaya 801-815, Centro de Lima.
  - Jr. Carabaya 937-939, Centro de Lima.
  - Jr. Ocoña 154-160, Centro de Lima.
- b) Cuenta con 24,000m2 de oficinas, las cuales se encuentran ocupados principalmente por empresas dedicadas a Call Center, gestión de cobranzas, BPO y actividades relacionadas.
- c) Los edificios se encuentran ocupados al 92.8%.

Oficinas Edificios Históricos Centro de Lima	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$ 41,940,000.00
Área Construida	25,683m2
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	25,683m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	89%
Número de Arrendatarios (actual)	19 inquilinos
Adquisición	Fondos - 1000% aporte de inmuebles

## Oficinas – Edificio Grimaldo

- a) Está ubicado en Cl. Grimaldo del Solar 276, Miraflores.
- b) Cuenta con 12 pisos de oficinas y 140 cocheras; los cuales han sido recientemente remodelados e implementados.
- c) El edificio se encuentra ocupado al 100% por Movistar en la planta comercial y Teleperformance, empresa dedicada al rubro de Call Center, gestión de cobranzas, BPO y actividades relacionadas

Oficinas Edificio Grimaldo	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Miraflores
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$ 17,120,000.00
Área Construida	8,971m2
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	8,971m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilinos
Adquisición	Fondos - 100% aporte de inmuebles

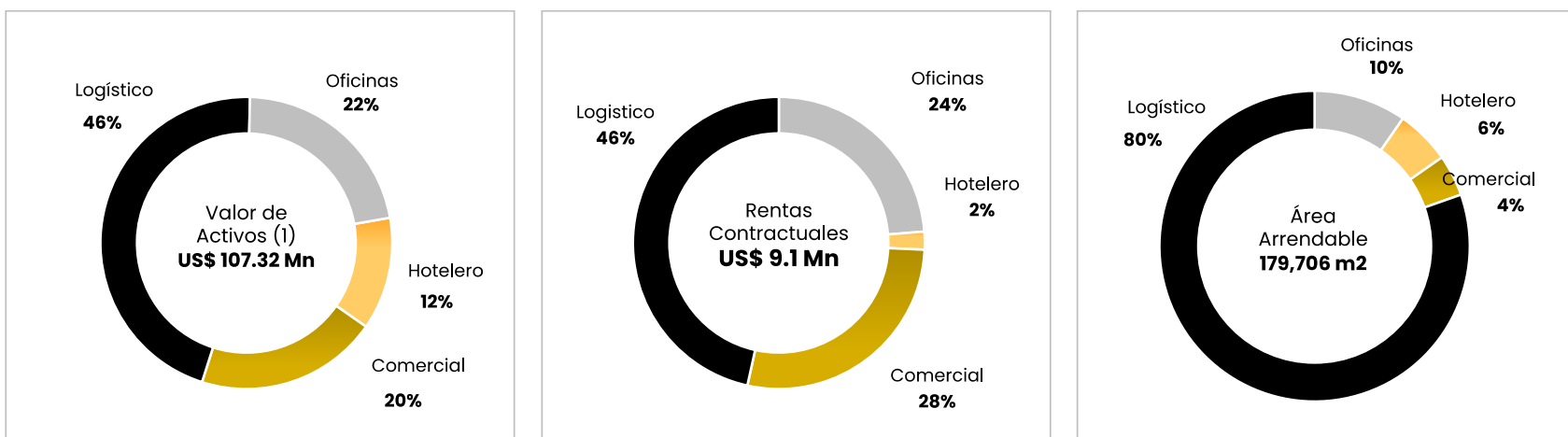
### 3.3 Indicadores Principales del Portafolio Actual

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	Renta Presupuestada 2024 (*)
Complejo Logístico Prime	Industrial/Logístico	1	8,353 m2	100%	\$7,335,823	\$434,258
Hotel BTH	Hotelero	2	10,158 m2	100%	\$13,400,000	\$158,000
Galería Virrey de Santa Fe	Comercial	1	2,689 m2	100%	\$14,600,000	\$1,871,857
Edificio El Virrey	Oficinas	1	4,294 m2	100%	\$4,900,000	\$525,965
Edificio Schreiber	Oficinas	1	2,331 m2	100%	\$4,952,000	\$315,987
Tiendas Conquistadores	Comercial	1	627 m2	100%	\$2,134,057	\$233,289
Edificio Conquistadores	Oficinas	1	962 m2	100%	\$3,474,264	\$194,560
Tiendas Mass	Comercial	7	1,539 m2	59%	\$2,906,391	\$157,695
Almacenes Santa Clara	Industrial/Logístico	1	24,500 m2	100%	\$7,050,000	\$674,459
Farmacias Peruanas	Industrial/Logístico	1	59,943 m2	100%	\$20,500,000	\$1,860,198
Cloudkitchen	Industrial/Logístico	1	1,034 m2	100%	\$1,800,000	\$186,553
Edificio Regal	Oficinas	1	5,276 m2	100%	\$4,337,575	\$514,758
Alese	Industrial/Logístico	1	50,006 m2	100%	\$12,120,000	\$1,109,456
Jirón de La Unión (Belén)	Oficinas	1	3,656 m2	100%	\$3,130,279	\$370,529
Maxiahorro Huacho	Comercial	1	2,565 m2	100%	\$1,540,000	\$180,521
Edificio Garcilaso de La Vega	Oficinas	1	1,773 m2	100%	\$3,340,000	\$306,543
Edificio Italia	Oficinas	1	5,185 m2	89%	\$8,460,000	\$440,808
Edificio Sudamericana	Oficinas	1	8,331 m2	100%	\$12,410,000	\$821,952
Edificio BVL	Oficinas	1	2,857 m2	100%	\$4,400,000	\$321,404
Edificio Encarnación	Oficinas	1	7,488 m2	100%	\$11,930,000	\$897,200
Edificio San Demetrio	Oficinas	1	3,052 m2	60%	\$4,740,000	\$336,961
Edificio Grimaldo	Oficinas	1	8,971 m2	100%	\$17,120,000	\$1,023,612
		<b>29</b>	<b>215,590 m2</b>	<b>98.90%</b>	<b>\$166,580,389</b>	<b>\$12,936,566</b>

**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 30 de junio de 2024:



(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 30 de junio de 2024:

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

DESCRIPCION	T1	T2
<b>(-) Costo de ventas</b>	<b>(646,451)</b>	<b>(1,745,257)</b>
IMPUESTO PREDIAL	(97,273)	(394,248)
GASTOS PROPERTY MANAGMENT	(549,177)	(1,351,009)
<b>(-) Gastos de Administración</b>	<b>(1,569,942)</b>	<b>(2,667,785)</b>
AUDITORIA	(18,065)	(28,520)
ASESORIA LEGALES	(6,912)	(281,026)
CLASIFICADORAS DE RIESGO / MOODY'S EQUILIBRIUM	-	-
BOLSA DE VALORES	(12,470)	(180,359)
COMISION ADMI FIDEICOMISO TITULIZADO	(94,292)	(93,533)
COMISION SERVIDOR FEE ADM APSA	(1,134,145)	(1,447,452)
DIETA- COMITE TECNICO	(29,624)	(45,051)
COMISION TASACION	-	-
CAVALI	(1,498)	(2,359)
SEGUROS-POLIZA-LIBERTY-RESP CIVIL	(37,823)	(38,014)
CLASIFICADORA DE RIESGO-CLASS & ASOC	-	(13,048)
PUBLICIDAD y MARKETING	(107,084)	(83,208)
ASESORIA TRIBUTARI PWC	(17,306)	(20,644)
Otros Gastos Bancarios	(9,696)	(219,222)
CUENTAS DE COBRANZA DUDOSA (*)	-	(8,906)
OTROS	(101,029)	(206,442)