

Informe Trimestral
Junio 2024
FIBRA Prime



INFORME DE RESULTADOS FIBRA PRIME - SEGUNDO TRIMESTRE DE 2024

Ciudad de Lima, Perú – Junio 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 segundo trimestre del año 2024 (T2-24). 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 Junio de 2024:

1.1. **Indicadores globales de desempeño Operativo**

- Al cierre de junio de 2024, el ratio de vacancia (área arrendable no ocupada) fue de 1.7% a nivel de activos estabilizados. Lo anterior se genera por la desocupación en locales comerciales y oficinas que suman 3,700 m2, siendo Edificio Italia el activo con mayor vacancia llegando a los 1,840m2 vacantes.
- Al cierre de junio de 2024, el área bruta arrendable (“ABL”) se modificó a 215,590m2, con un total de 29 propiedades y 202 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/ 3.831 por Dólar, acorde con lo publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (“SBS”) al 28 de Junio de 2024, para efectos de calcular las cifras provenientes del estado financiero reportado en moneda nacional.

- a. Durante el segundo trimestre del año 2024, el ingreso por arrendamiento fue de US\$ 2.97Mn. Comparado con el mismo periodo del año pasado (US\$ 1.96Mn), este representa un aumento del 52%.
- b. Durante el segundo trimestre del año 2024, el Net Operating Income (NOI) ¹ fue de US\$ 2.52Mn, el cual representa un margen NOI de 85%. Comparado con el mismo periodo del año pasado (US\$ 1.71Mn), este representa un incremento del 47%, esto se debe a la inclusión de 6 nuevos inmuebles en el mes de Abril.
- c. Durante el segundo trimestre del año 2024, el EBITDA fue de US\$ 1.82Mn, el cual representa un margen EBITDA de 61%. Comparado con el mismo periodo del año pasado (US\$ 1.23Mn), este representa un incremento del 48%, esto se debe a la inclusión de 6 nuevos inmuebles en el mes de Abril.

¹ 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. **01 de abril de 2024:** Se cumplió con remitir en calidad de hecho de importancia, la presentación que fue expuesta en la Asamblea General Ordinaria no presencial de Titulares de Certificados de Participación del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME, la cual se llevó a cabo en segunda convocatoria el día 01 de abril de 2024
- 2.2. **01 de abril de 2024:** De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Hecho de Importancia, se cumplió con informar que la Asamblea General Ordinaria No Presencial de titulares de Certificados del Patrimonio en Fideicomiso – D. LEG. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – Fibra - PRIME (“FIBRA Prime”), en sesión ordinaria no presencial llevada a cabo el día 01 de abril de 2024, acordó lo siguiente:
 - a) Aprobar de los Estados Financieros Auditados y Notas Auditadas correspondientes al ejercicio 2023.
 - b) Aprobar el Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2023.
 - c) Aprobar el Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2024.
 - d) Aprobar el 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) Aprobar el 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.
- 2.3. **08 de abril de 2024:** Se cumplió con remitir en calidad de hecho de importancia, la presentación llevada a cabo el día 08 de abril de 2024, por el señor Ignacio Mariátegui, Gerente General de Administradora Prime S.A. en un webinar vía plataforma virtual, sobre las actividades y resultados del Patrimonio al cierre del cuarto trimestre del 2023, y los planes de acción para los siguientes meses.
- 2.4. **12 de abril de 2024:** Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, la Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N° 036-2024-SMV/10.2, remitida el día 12 de abril de 2024, mediante la cual la Intendencia General de Supervisión Prudencial de la Superintendencia de Mercado de Valores resuelve disponer el cambio de fiduciario del Patrimonio, de BBVA Sociedad Titulizadora S.A. a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., en el Registro Público del Mercado de Valores.

- 2.5. **22 de abril de 2024:** Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, que el día 22 de abril de 2024 se suscribió la escritura pública del contrato de aporte de los inmuebles del Centro de Lima y, por consiguiente, el FIBRA Prime adquirió el dominio fiduciario sobre los mismos, conforme el acuerdo de Asamblea General celebrada el 30 de enero de 2024.
- 2.6. **22 de abril de 2024:** Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, las siguientes aprobaciones del Comité Técnico:
- a) 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.
 - b) 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.
- 2.7. **26 de abril de 2024:** Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, que el día 26 de abril de 2024 se suscribió la escritura pública del contrato de aporte del Edificio Grimaldo, el FIBRA Prime adquirió el dominio fiduciario sobre los mismos, conforme el acuerdo de Asamblea General celebrada el 30 de enero de 2024.
- 2.8. **26 de abril de 2024:** Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, las siguientes aprobaciones del Comité Técnico:
- a) 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.
 - b) 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.
- 2.9. **30 de abril 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 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.
 - 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 forma parte del informe trimestral a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento.
- 2.10. **03 de mayo de 2024:** Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, las siguientes aprobaciones del Comité Técnico:

- a) 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 distribuable de FIBRA Prime al cierre del primer trimestre del ejercicio 2024 (según los estados 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:

- Fecha de Registro: 22 de mayo de 2024
- Importe a pagar: US\$ 596,258.00.
- Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.0356328381854598
- Base de Distribución: 16’733,385 certificados de participación
- Fecha de entrega: 11 de Junio de 2024

- 2.11. **06 de mayo de 2024:** 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:

- Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.0356712363107001
- Base de Distribución: 16’715,385 certificados de participación

- 2.12. **07 de mayo de 2024:** Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, las siguientes aprobaciones del Comité Técnico:

- a) 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:
- 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).
 - Plazo del préstamo: 3 años.
 - Destino de los fondos: (i) financiar parcialmente la adquisición de inmuebles para el portafolio del FIBRA Prime; (ii) financiar 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.

- b) 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”).
- c) 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.
- d) 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.

2.13. **15 de mayo de 2024:** Se cumplió con remitir en calidad de hecho de importancia, la presentación llevada a cabo el día 15 de mayo de 2024, por el señor Ignacio Mariátegui, Gerente General de Administradora Prime S.A. en un webinar vía plataforma virtual, sobre las actividades y resultados del Patrimonio al cierre del primer trimestre del 2024, y los planes de acción para los siguientes meses.

2.14. **12 de junio de 2024:** Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia, las siguientes aprobaciones del Comité Técnico:

- a) 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”).
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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:
 - 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”).

- 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.
- 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.

2.15. **19 de junio de 2024:** Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia que según Petición General de fecha 02 de mayo del 2024, y en observancia del inciso g) del artículo 29° del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, cumplimos con informar que se había solicitado la inscripción de la Escritura Pública N°3445 correspondiente al “Contrato de Aporte de Bienes Inmuebles” (en adelante, el “Contrato de Aporte”) suscrito entre IN DIAMANTE SAC. (en adelante, “IN DIAMANTE”) y Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME (en adelante, “Patrimonio”). Para ello se presentaron los siguientes documentos:

- Solicitud de inscripción de título en las Partidas correspondientes, anexas al hecho de importancia remitido.
- Testimonio de la Escritura Pública N° 3445 por el Contrato de Aporte de Bienes Inmuebles.

Además, se informó que el 19 de junio de 2024, se inscribió en las Partidas señaladas en el literal a), el dominio fiduciario del Patrimonio sobre dichos Inmuebles.

2.16. **20 de junio 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 se realizó el 20 de Junio, se hizo de conocimiento que la misma fue declarada desierta.

2.17. **21 de junio de 2024:** Se cumplió con remitir en calidad de hecho de importancia, la presentación que fue expuesta en la Asamblea General Ordinaria no presencial de Titulares de Certificados de Participación del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME, la cual se llevó a cabo en segunda convocatoria el día 24 de junio de 2024.

2.18. **24 de junio de 2024:** Se cumplió con informar en calidad de hecho de importancia que según Petición General de fecha 10 de mayo del 2024, y en observancia del inciso g) del artículo 29° del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, cumplimos con informar que se había solicitado la inscripción de la Escritura Pública N°3625 correspondiente al “Contrato de Aporte de Bien Inmueble” (en adelante, el “Contrato de Aporte”) suscrito entre IN DIAMANTE SAC. (en adelante, “IN DIAMANTE”) y Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME (en adelante, “Patrimonio”). Para ello se presentaron los siguientes documentos:

- Solicitud de inscripción de título en la Partida Electrónica N° 14856733 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima.
- Testimonio de la Escritura Pública N° 3625 por el Contrato de Aporte de Bien Inmueble.

Además, se informó que el 24 de junio de 2024, se inscribió en la Partida señalada en el literal a), el dominio fiduciario del Patrimonio sobre dicho Inmueble.

2.19. **24 de Junio de 2024:** De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Hecho de Importancia, se cumplió con informar que la Asamblea General Ordinaria No Presencial de titulares de Certificados del Patrimonio en Fideicomiso – D. LEG. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – Fibra - PRIME (“FIBRA Prime”), en sesión ordinaria no presencial llevada a cabo el día 24 de junio de 2024, acordó lo siguiente:

- a) Aprobar 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 anexó al aviso de convocatoria (en adelante, el “Proyecto de Adenda”).
- b) Instruir 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, y la actualización del prospecto marco que corresponda conforme a la normativa aplicable, pudiendo para estos efectos presentar y suscribir toda clase de documentos que se requieran presentar a la SMV y a la Bolsa de Valores de Lima; y, (b) realizar aclaraciones, ajustes y precisiones al Proyecto de Adenda a fin de subsanar observaciones que podrían ser formuladas por la SMV, así como también, celebrar y/o ratificar todo tipo de actos y suscribir todos los documentos públicos y/o privados que sean necesarios a efectos de llevar a cabo el trámite de aprobación de las modificaciones al Acto Constitutivo ante la SMV y la actualización del prospecto marco que corresponda según la normativa aplicable.
- c) Instruir 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.

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 nuevas adquisiciones

- a) **22.04.2024:** Firma de Escritura Pública del Contrato de Aporte de Bienes Inmuebles ubicados en el Centro de Lima, denominados Edificio Encarnación, Edificio Italia, Edificio Sudamericana, Edificio San Demetrio y los Inmuebles del Edificio Rímac.
- b) **26.04.2024:** Firma de Escritura Pública del Contrato de Aporte de Bien Inmueble denominado Edificio Grimaldo.

3.2. Con relación al inmueble Edificio Conquistadores

- a) 17.06.2024: Firma de adenda de renovación del contrato de arrendamiento con The Nomad Group S.A., por la Oficina N° 402 que forma parte del Edificio Conquistadores.

3.3. Con relación al inmueble Edificio Regal

- a) 02.05.2024: Firma de contrato de arrendamiento con MF Negocios en el Perú S.A.C., por el Piso 5° que forma parte del Edificio Regal.
- b) 15.06.2024: Firma de adenda de renovación del contrato de arrendamiento con Trutscorp S.A.C. por el Piso 14 que forma parte del Edificio Regal.
- c) 18.06.2024: Firma de adenda al contrato de arrendamiento con Apexamerica Perú S.A.C.
- d) incluyendo el Depósito EP- 2/3 que forma parte del Edificio Regal.
- e) 18.06.2024: Firma de adenda al contrato de arrendamiento con LSA Contact Team S.A.C., incluyendo el área adicional del Piso N° 11 que forma parte del Edificio Regal.

3.4. Con relación al inmueble Edificio Garcilaso

- a) 15.06.2024: Firma de adenda de renovación del contrato de arrendamiento con Trutscorp S.A.C. por la terraza ubicada en el Piso N° 10 que forma parte del Edificio Garcilaso.

3.5. Con relación al inmueble Inmueble Alessia

- a) 08.05.2024: Firma de adenda de renovación al contrato de arrendamiento con San Gabriel Asociados S.A.C., por la unidad inmobiliaria interior “b” que forma parte del inmueble Alessia.

3.6. Con relación al inmueble San Demetrio

- a) 25.05.2024: Firma de contrato de arrendamiento con Volpreto S.A.C., por el Piso N° 3 que forma parte del Edificio San Demetrio.
- b) 19.06.2024: Firma de contrato de arrendamiento con LSA Contact Team S.A.C., por el Piso N° 1 que forma parte del Edificio San Demetrio.

3.7. Con relación al inmueble Edificio Italia

- a) 29.04.2024: Firma de adenda al contrato de arrendamiento con Software Enterprise Services S.A.C., incluyendo el arrendamiento de la Oficina N° 307 que forma parte del Edificio Italia.
- b) 30.05.2024: Firma de adenda de renovación del contrato de arrendamiento con Sonia Díaz Silva, por la unidad inmobiliaria N° 510 - Quinto Piso, que forma parte del Edificio Italia.
- c) 04.06.2024: Firma del contrato de cesión de posición contractual por el cual FIBRA Prime tomó la calidad de arrendador frente a la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP, por las oficinas N° 305 y N° 306 que forman parte del edificio Italia.
- d) 08.06.2024: Firma de adenda de renovación del contrato de arrendamiento con Karen Ymaña Laguado, por la unidad inmobiliaria N° 509 - Quinto Piso del Edificio Italia.

3.8. Con relación al inmueble Edificio Grimaldo:

- a) 26.04.2024: Firma del contrato de cesión de posición contractual por el cual FIBRA Prime tomó la calidad de arrendador frente a Teleperformance Perú S.A.C., por los pisos N° 1, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11° y 12° que forman parte del edificio Grimaldo.

- b) 29.04.2024: Comunicación por el cual FIBRA Prime informó tomar de calidad de arrendador frente a Corporación SIC S.A.C., por el área comercial arrendada que forma parte del Edificio Grimaldo.

4. Características de los Certificados de Participación

Características de los Certificados de Participación	Unidad	Al 31-Dic-22	Al 31-Dic-23	Al 30-Jun-24
1. Patrimonio Neto del Patrimonio Fideicometido ¹	Dólares	73,189,908	64,494,300 ⁵	116,097,427 ⁶
2. Número de Certificados de Participación Emitidos y en Circulación	Unidades	8,466,788	8,466,788	16,715,385
3. Valor de Certificados de Participación ²	Dólares	8.64	7.62	6.95
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	9,552,136
9. Número de Certificados de Participación Creados ⁷	Unidades	8,466,788	8,466,788	16,715,385
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 Junio 2024 (S/3.814, S/ 3.71 y S/ 3.831 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 Junio 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, 06 de octubre de 2022, 22 de abril 2024 y 26 de abril 2024; fueron emitidos y entregados por los aportes de los derechos y acciones sobre el “Edificio Regal”, “Almacén Alese”, “Edificio Arrarte”, “Edificios históricos Centro de Lima” y “Edificio Grimaldo”; 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
Cuarto Aporte de Inmuebles	Abr-24			8,248,597	-	8,248,597
Total		7,066,234	97,015	16,685,278	-	16,715,385

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 segundo trimestre del año 2024, en base a los resultados de los Estados Financieros al 30 de Junio de 2024.

5.1. Estados Financieros Intermedios del Segundo trimestre de 2024 (T2-24)

Bases de los Estados Financieros del Segundo trimestre del Ejercicio 2024 (T2-24)

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 30 de Junio 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 Ernst & Young Consultores Sociedad Civil de R.L.

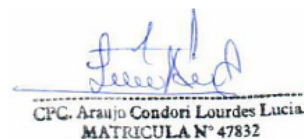
Los Estados Financieros del FIBRA Prime fueron preparados conforme a políticas contables, las cuales cumplen con las Normas Contables que comprende el Plan de Cuentas e Información Financiera de los Patrimonios de Propósito Exclusivo establecido por la SMV y las Normas Internacionales de Información 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 30 de Junio 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 30 de Junio del año 2024 y 31 de Diciembre del año 2023
(En Miles de Soles)

ACTIVO	Notas	Al 30 de Junio 2024	Al 31 de Diciembre 2023	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas	Al 30 de Junio 2024	Al 31 de Diciembre 2023
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO			
Caja y bancos	2	13,617	5,858	PASIVO CORRIENTE			
Valores negociables				Sobregiros y pagarés bancarios			
Cuentas por cobrar	3	5,316	2,975	Cuentas por pagar	6	1,398	1,921
Activos en titulación, neto				Parte corriente de obligaciones por titulación			
Gastos pagados por anticipado	4	769	1,474	Otras cuentas por pagar	7	3,856	2,871
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		19,702	10,307	TOTAL PASIVO CORRIENTE		5,252	4,792
ACTIVO NO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Activos en titulación, neto	5	589,946	366,041	Obligaciones por titulación	8	159,628	144,091
Inversiones en Valores				Ganancias diferidas			288
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		589,946	366,041	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		159,628	144,379
				TOTAL PASIVO		164,880	149,171
				Contingencias			
				PATRIMONIO NETO			
				Título de participación	9	485,188	263,951
				Aportes adicionales			
				Titulos op de perdida por colocacion			
				Resultados acumulados		(40,761)	(39,321)
				Resultados del ejercicio	10	341	2,547
				TOTAL PATRIMONIO NETO		444,768	227,177
TOTAL ACTIVO		609,648	376,348	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		609,648	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


CPC. Araujo Condori Lourdes Lucia
MATRICULA N° 47832


Notas de aclaración:


- Al cierre de Junio 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 Junio 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 Junio 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 e (iii) implementaciones de obra.
- El patrimonio al cierre del segundo 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 Junio 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 30 de Junio 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 30 de Junio del año 2024 y 2023
(En Miles de Soles)

Notas	Por el Periodo específico		Por el Periodo acumulado	
	Del 1 de Abril al 30 de Junio de 2024	Del 1 de Abril al 30 de Junio de 2023	Del 1 de Enero al 30 de Junio de 2024	Del 1 de Enero al 30 de Junio de 2023
INGRESOS OPERACIONALES				
Intereses ganados				
Alquileres ganados	11,395	7,119	19,802	14,573
Venta de activos en titulizados				
Otros ingresos operacionales	396	332	773	590
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	11,791	7,451	20,375	15,163
COSTOS OPERACIONALES				
Costo de servicio Gastos P&M Prediales, Administrac	(4,809)	(2,976)	(7,403)	(5,341)
Intereses de obligaciones emitidas por titulización				
Costo neto de venta de activos titulizados				
Otros costos operacionales				
TOTAL COSTOS OPERACIONALES	(4,809)	(2,976)	(7,403)	(5,341)
RESULTADO OPERACIONAL	6,982	4,475	12,972	9,822
OTROS INGRESOS (GASTOS)				
Ingresos financieros				
Gastos financieros	(2,004)	(1,798)	(3,879)	(3,602)
Venta de valores				
Costo neto de venta de valores				
Otros ingresos (gastos) dif en cambio	(4,534)	4,756	(4,829)	6,710
Resultado por exposición a la inflación				
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	444	7,433	4,264	12,930
Impuesto a la renta				
RESULTADO ANTES DE PARTIDAS EXTRAORDINARIAS	444	7,433	4,264	12,930
Ingresos extraordinarios				
Gastos extraordinarios				
RESULTADO DEL EJERCICIO	444	7,433	4,264	12,930


FERNANDO VIVANCO LUYO
GERENTE GENERAL


CPC Araujo Condori Lourdes Lucia
MATRICULA N° 47832

Notas de aclaración:

- El resultado al cierre de Junio de 2024 refleja unos ingresos por rentas de alquiler de S/ 19.60Mn, comparado con el mismo periodo del año pasado (S/ 14.52Mn) representa un aumento de 35%.
- El resultado al cierre de Junio de 2024 refleja una utilidad operativa de S/ 12.97Mn correspondiente a los ingresos devengados por la actividad de arrendamiento. Comparado con el mismo periodo del año pasado (S/ 9.82Mn), este representa un incremento del 32%.
- El resultado al cierre de Junio de 2024 refleja una utilidad contable de S/ 4.26Mn 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/ 4.83Mn).
- 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 30 de Junio de 2024

Al cierre del segundo trimestre de 2024, todas las inversiones inmobiliarias representan el 96.77% del activo total; asimismo, las inversiones inmobiliarias tienen un valor de adquisición de US\$ 166.58Mn (incluyendo CAPEX ejecutado), de las cuales US\$ 69.34 Mn 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

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

- b) Zona con gran afluencia de personas por su ubicación histórica, empresarial y turística. En las calles cercanas, se encuentran diversos comercios, edificios de oficinas e instituciones públicas y privadas.
- c) Ocupado por empresas y/o personas dedicadas a la venta y/o alquiler de productos y servicios para bodas, quinceañeros, calzado, joyería, entre otras.

Centro Comercial El Virrey de Santa Fe	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Centro de Lima
Tipo de Activo	Comercial
Valor de Adquisición	US\$ 14'300,000
Inversión en Mejoras	US\$ 300,000
Área Construida	6,246.89 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	2,688.65 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	122
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas El Virrey de Santa Fe

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

Oficinas Administrativas El Virrey	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Centro de Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	US\$ 4'200,000
Inversión en Mejoras	US\$ 700,000
Área Construida	4,878.97 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	4,293.51 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Oficinas Schreiber Business Tower

- 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

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

Edificio Comercial y de Oficinas Conquistadores	
1. Características Comerciales	
Ubicación	San Isidro
Tipo de Activo	Comercial y Oficinas (uso mixto)
Valor de Adquisición	US\$ 5,258,321
Inversión en Mejoras (por ejecutar)	US\$ 150,000
Área Construida	1,588.74 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	1,588.74 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	8
Adquisición	100% fondos – financiamiento bancario

Inmuebles Comerciales Tiendas Mass

- 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, Canta Callao, Callao.
 - Av. Buenos Aires No. 1988, Bellavista, Callao.
- 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

- Inmueble industrial/logístico bajo el esquema de arrendamiento y subarrendamiento, destinado a almacenamiento y distribución exclusiva de productos del arrendatario y del subarrendatario
- 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

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

Farmacias Peruanas	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Chorrillos
Tipo de Activo	Industrial-Logístico
Valor de Adquisición	US\$ 20'500,000
Área Construida	22,542 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

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 - 100% aporte de inmuebles

Oficinas – Edificio Grimaldo

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

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

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 segundo 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	13,617,179	100.0%
Banco de la Nación	845,649	6.2%
CTA DETRACCIONES -221854	845,649	6.2%
BBVA	1,359,241	10.0%
GARANTIA CLIENTES - 3703 MN	66,127	0.5%
RECAUDADORA 3665 MN	740,430	5.4%
APORTES DE MANTENIMIENTO 5773 MNN	(0)	0.0%
COLOCACION - 3592 ME	37	0.0%
INVERSION - 3622 ME	36	0.0%
DISTRIBUCIONES - 3630 ME	149,598	1.1%
RECAUDADORA - 3649 ME	60,674	0.4%
GARANTIA CLIENTES - 3657 ME	32	0.0%
DESEMBOLSO 5277 ME	34	0.0%
SERVICIO DE DEUDA 5285 ME	342,273	2.5%
SCOTIABANK	11,412,288	83.8%
CTA AHORROS SCOTIA DOLARES 5935259	147	0.0%
CTA AHORROS SCOTIA DOLARES 5035261	8,322,101	61.1%
CTA AHORROS SCOTIA SOLES 3813884	707,785	5.2%
INVERSION - SCOTIA SOLES 3833973	14,470	0.1%
INVERSION-SCOTIA DOLARES 5241171	761,636	5.6%
GARANTIA-SCOTIA DOLARES 5241182	733,639	5.4%
GARANTIA-SCOTIA SOLES 3834149	872,510	6.4%

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

* "MN" corresponde a "Moneda Nacional".

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

8. Análisis del portafolio

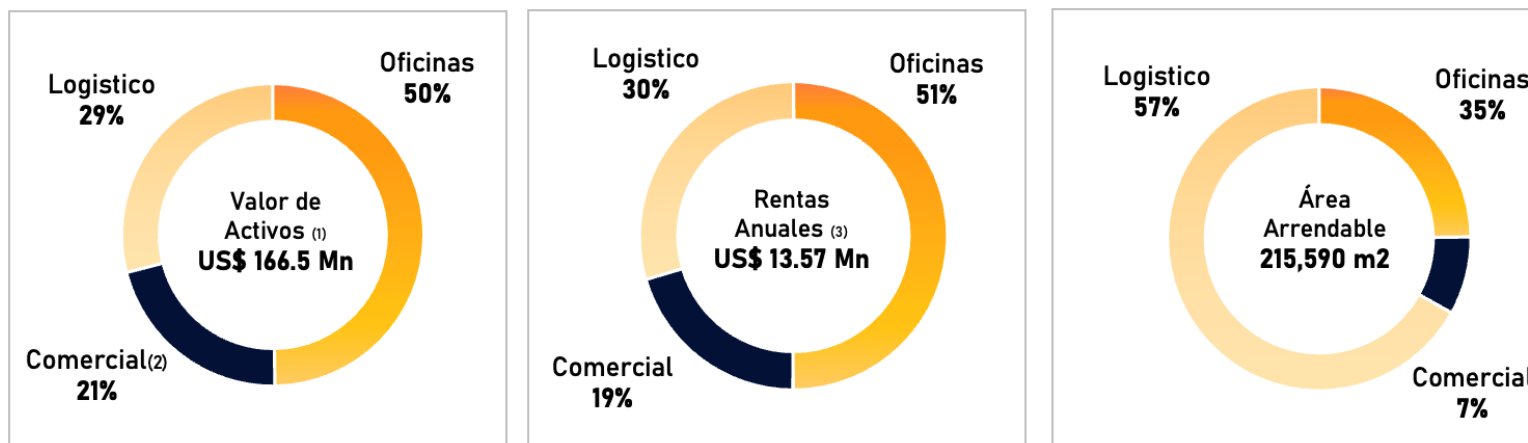
A continuación, se presenta un análisis comparativo de los inmuebles que actualmente forman parte del Portafolio:

Inmueble	Sub-Clase	Número de Activos	Área Arrendable	Ocupación	Valor de Activos	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
		29	215,590 m2	98.90%	\$166,580,389	\$12,936,566

Nota: el valor de activos corresponde al valor de adquisición + CAPEX ejecutado a la fecha. 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 2T-2024, el cual se encuentra en proceso de actualización y aprobación.

Anexos

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