

Gestor de portafolio



F. I. B. R. A.
PRIME

WEBINAR

Resultados del 2T24
BVL:FIBPRIME

Presentadores:

- Ignacio Mariátegui – CEO
- Gary Tafur – CFO

15 AGOSTO, 2024



Advertencia Legal

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

Hechos Destacados 2T24

1

Durante el 2T24, adquirimos 6 edificios de oficinas por un valor de **US\$ 59.06 m**, un **incremento de 55%** de los activos administrados.

2

Cerramos el 2T24 con un total de **215,590 m² de Área Bruta Rentable (ABR)**, compuesto por **29 inmuebles** en operación y una tasa de **ocupación de 99%**.

3

Al cierre del 2T24, el ingreso por rentas fue de **US\$ 2.97 m⁽¹⁾**, un **incremento de 52%**, comparado con el 2T23.

4

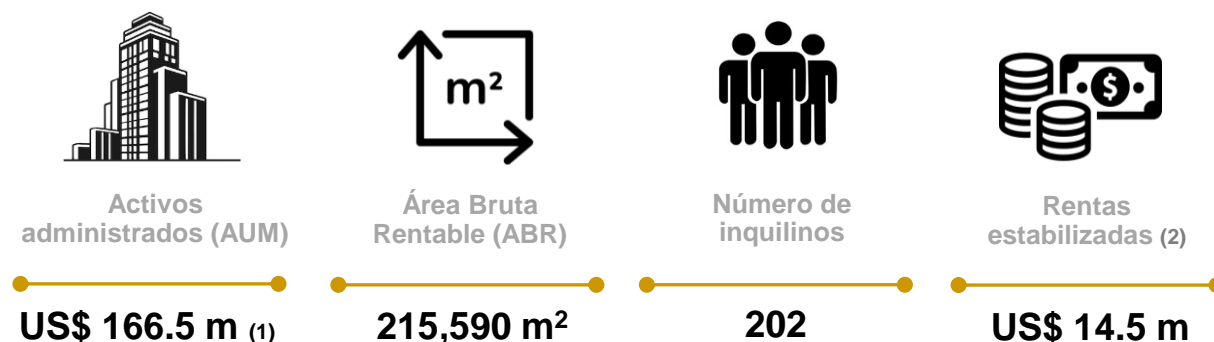
Al 2T24, el NOI fue de **US\$ 2.52 m**, el cual representa un **margen NOI de 85%**. El EBITDA fue de **US\$ 1.82 m**, el cual representa un **margen EBITDA de 61%**.

5

En agosto anunciamos una distribución correspondiente al 2T24 de **US\$ 1.15 m** (90% de la UND).

(1) Monto no considera el ingreso por trimestre completo de los nuevos activos adquiridos (5 en el Centro de Lima y 1 Miraflores). Debido a que estos pasaron a formar parte del portafolio a finales del mes de Abril.

Principales indicadores del Portafolio – 2T24

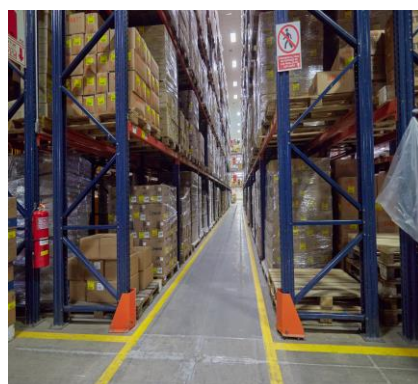


DIVERSIFICACIÓN POR TIPO DE ACTIVO

Edificios de Oficinas
50%



Logísticos/Industriales
29%



Comercial ⁽³⁾
21%



Al cierre del 2T24:

213
Contratos de arrendamiento

70%
Ingresos en Dólares

99%
Ocupación actual

12
Edificios - Oficinas

12
Locales Comerciales

5
Inmuebles Logísticos

(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) Monto corresponde a las rentas del portafolio en un año completo estabilizado. (3) incluye el hotel.

Transacción 1 – Centro de Lima

US\$ 41.94 m

Valor de activos

26,352 m²

Área Bruta Rentable

US\$ 3.79 m ⁽¹⁾

Rentas Anuales

90%

Ingresos en dólares

95%

Ocupación

3 – 5 años

Plazo promedio

21

Contratos vigentes



Edificio Encarnación



Edificio BVL



Edificio Sudamericana



Edificio Italia



Edificio San Demetrio

(1) Renta corresponde a un año estabilizado.

Transacción 2 – Miraflores

US\$ 17.12 m

Valor de activos

8,972 m²

Área Bruta Rentable

US\$ 1.38 m

Rentas Anuales

100%

Ingresos en dólares

100%

Ocupación

3 – 5 años

Plazo promedio

2

Contratos vigentes



Distribución del Portafolio – 2T24

PORTAFOLIO DE OFICINAS

US\$ 82.67 m – 50%

Valor de Activos

53,902 m² – 25%

Área Bruta Rentable

3 – 5 años

Plazo promedio de contratos



PORTAFOLIO LOGISTICO

US\$ 48.80 m – 29%

Área Arrendable

143,836 m² – 67%

Área Bruta Rentable

5 – 10 años

Plazo promedio de contratos



PORTAFOLIO COMERCIAL

US\$ 35.09 m – 21%

Área Arrendable

17,852 m² – 8%

Área Bruta Rentable

6 meses – 10 años

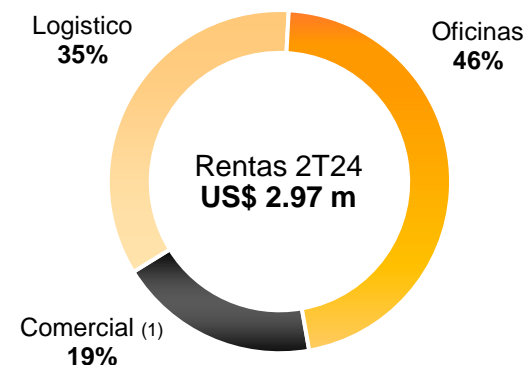
Plazo promedio de contratos



Principales Indicadores Financieros – 2T24

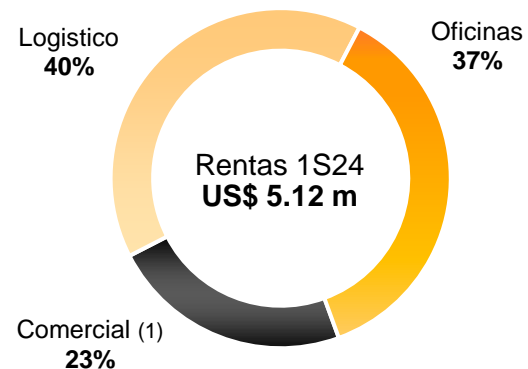
Comparativo TRIMESTRAL – Expresado en Millones de Dólares Americanos

	2T24	2T23	Var %
Ventas	2.97	1.86	60%
NOI	2.52	1.62	55%
EBITDA	1.82	1.17	56%
Gasto financiero	(0.54)	(0.50)	7%



Comparativo SEMESTRAL – Expresado en Millones de Dólares Americanos

	1S24	1S23	Var %
Ventas	5.12	3.79	35%
NOI	4.49	3.38	33%
EBITDA	3.39	2.56	32%
Gasto financiero	(1.02)	(0.94)	8%



(1) incluye el hotel.

Principales Indicadores Financieros – 2T24

RENTAS por tipo de activo - Comparativo TRIMESTRAL

Expresado en Millones de Dólares Americanos

	2T24	2T23	Var %
Oficinas	1.37	0.40	245%
Logístico	1.03	0.91	14%
Comercial	0.57	0.55	3%
Ingresos	2.97	1.86	60%

Miles de Dólares

US\$ 2.97 m

En rentas por el 2T24

+ 60%

Incremento de ingresos
2T23 vs 2T24

+ 14%

Activos logísticos se encuentran
generando 14% que el 2T23

RENTAS por tipo de activo - Comparativo SEMESTRAL

Expresado en Millones de Dólares Americanos

	1S24	1S23	Var %
Oficinas	1.87	0.84	122%
Logístico	2.06	1.84	12%
Comercial	1.18	1.11	6%
Ingresos	5.12	3.79	35%

US\$ 5.12 m

En rentas por el 1S24

+ 35%

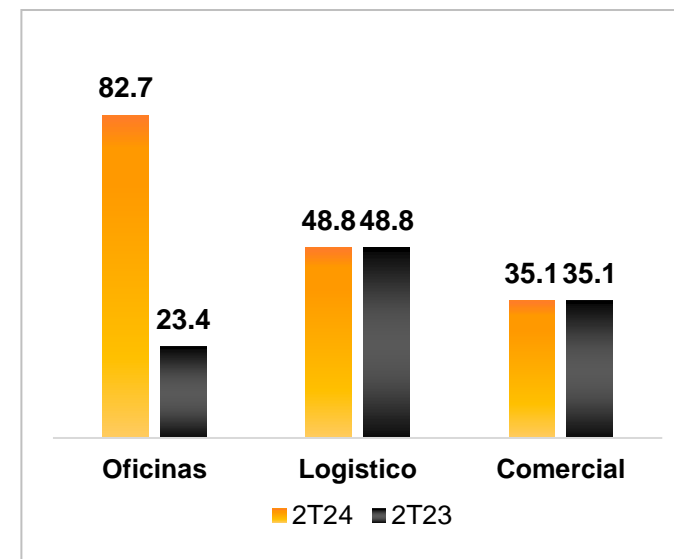
Incremento de ingresos
1S23 vs 1S2024

+ 12%

Activos logísticos se encuentran
generando 12% que el 1S23

AUM – Comparativo TRIMESTRAL

Expresado en Millones de Dólares Americanos

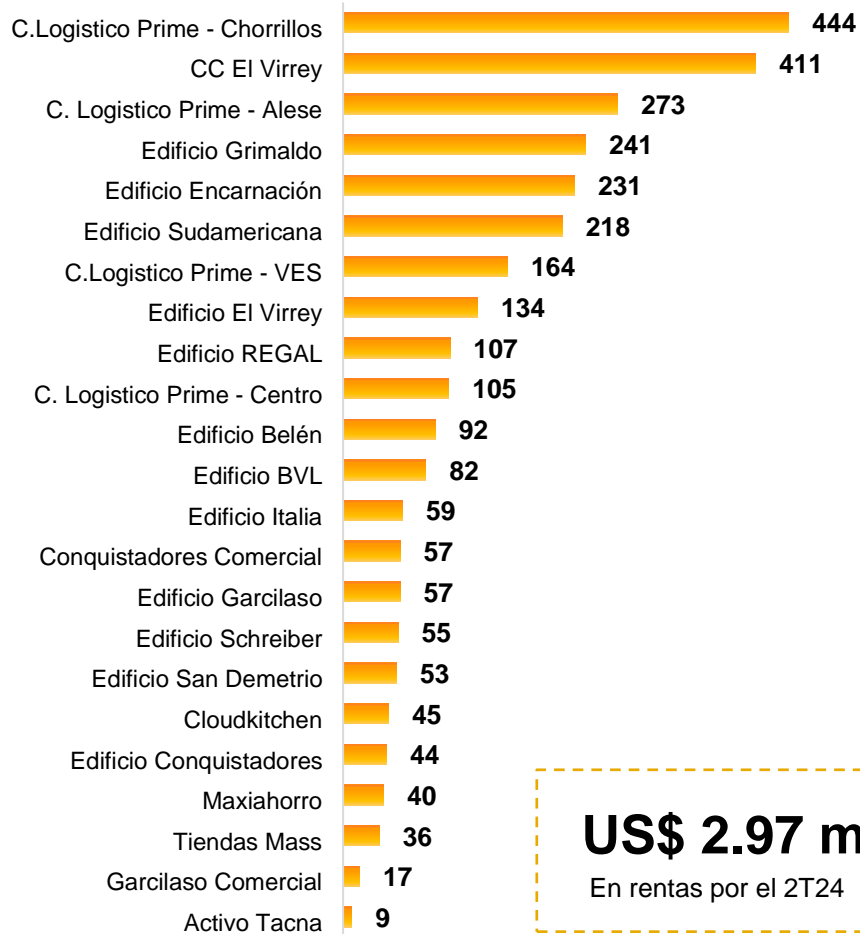


Nota: Tipo de cambio utilizado: 3.831 por US\$1.0.

Principales Indicadores Financieros – 2T24

Expresado en Miles de Dólares Americanos

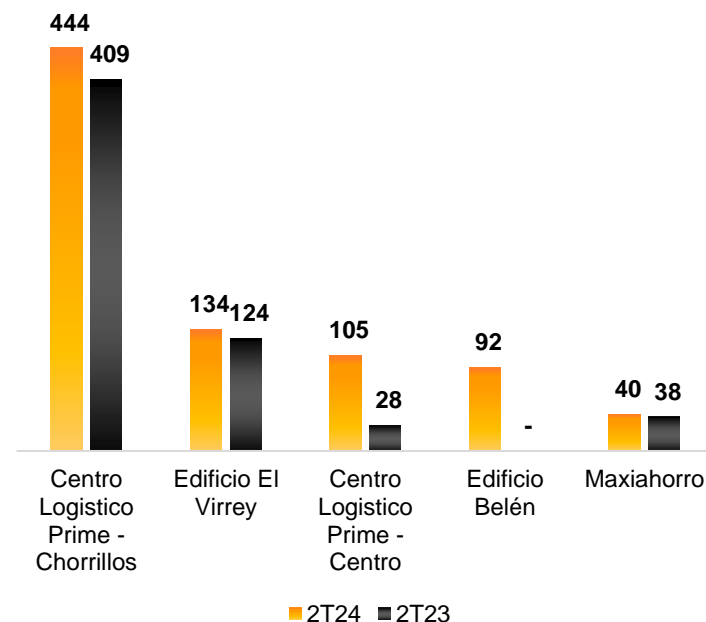
RENTAS POR ACTIVO – 2T24



US\$ 2.97 m

En rentas por el 2T24

PRINCIPALES ACTIVOS CON CRECIMIENTO



US\$ 0.89 m

Del total de rentas 2T24, US\$ 0.89 m corresponden a los inmuebles adquiridos a finales de Abril 2024.

Resultados a nivel UND 2T24

Expresado en Miles de Dólares Americanos

	1T24	2T24	Variación%
Alquileres	2,207	2,974	34.8%
Prediales	(26)	(103)	
P&F Management, seguros y otros	(148)	(353)	
Net Operating Income (NOI)	2,034	2,519	23.8%
	92%	85%	
Gastos de Gestión	(305)	(378)	
Gastos administrativos	(117)	(319)	
EBITDA	1,611	1,822	13.1%
	73%	61%	
Gasto Financiero	(506)	(529)	

Utilidad Neta Distribuible	1,105	1,293	17.0%
Utilidad Neta Distribuible/ Alquileres - %	50%	43%	

Flujo Distribuido US\$	994	1,151	15.8%
	8,466,788		
	Enero		
Número de Certificados de Participación	16,715,385	16,715,385	
	Feb-Mar		
Dividendo por Certificado	0.083 (1)	0.069	-16.8%

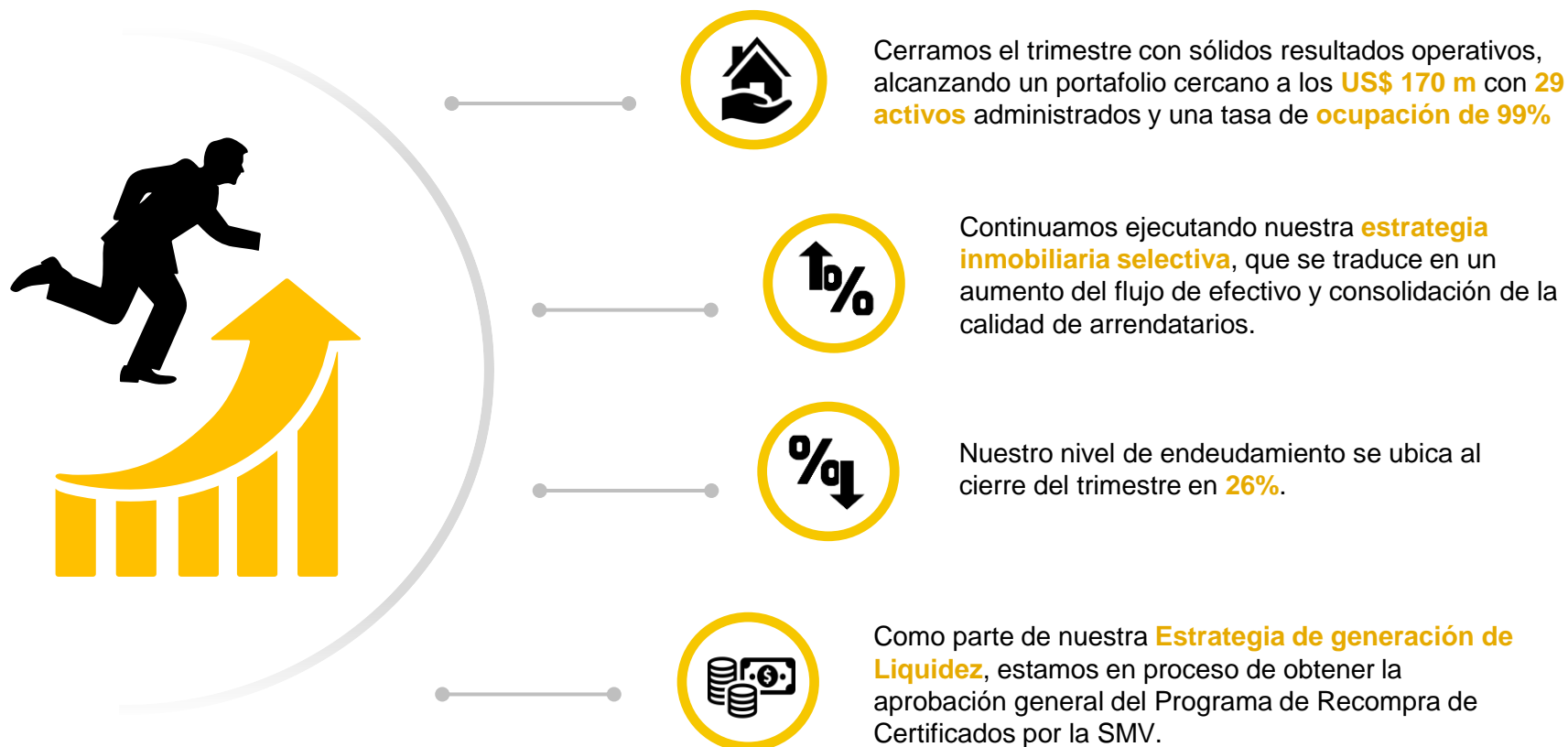


US\$ 2.15 m
Flujo Distribuido 1S24

(1) 1T 2024: Se realizó un primer pago en el mes de enero por \$398,159, considerando sólo 8,466,788 CP's, lo que equivale a \$0.047. Posteriormente al cierre del 1T2024, se realizó la distribución de \$596,258, considerando 16,715,385 CP's, lo que equivale a \$0.036

FIBRA Prime – Resumen

F. I. B. R. A.
PRIME





FIBRA Prime

F. I. B. R. A.
PRIME

Sesión de Preguntas y Respuestas

WEBINAR

Resultados del 2T24

BVL:FIBPRIME

Para más información, por favor contactar:

En Lima

Ignacio Mariátegui

CEO FIBRA Prime

Email: ignacio@fibraprime.pe

En Nueva York

Rafael Borja

RB IR Consultant

Email: rafael@rb-irconsultant.com

Escribanos a:

fibraprime@fibraprime.pe



F. I. B. R. A.
PRIME

Gestor de portafolio

AP ADMINISTRADORA
PRIME