

Informe Trimestral  
Comité Técnico  
Setiembre 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 tercer trimestre del presente año:

Sesiones	Fecha de Realización	Principales Temas y Acuerdos alcanzados según corresponda
Décimo Cuarta Sesión No Presencial del año 2024	02 de julio de 2024	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Aprobar, en los términos y condiciones propuestos, la ejecución de la inversión y adquisición vía compraventa de (a) el inmueble inscrito en la partida electrónica No. 07021762 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, denominado registralmente como “Avenida Nicolas de Piérola N° 1002 – 1006 - 1010 - 1014 - 1018 - 1022 – 1026, Cercado”, el que, ante la Municipalidad de Lima, se encuentra denominado como (i) “Av. Nicolas de Piérola N° 1002”, (ii) “Av. Nicolas de Piérola N° 1014, Piso 2”, (iii) “Av. Nicolas de Piérola N° 1014, Piso 3”, (iv) “Av. Nicolas de Piérola N° 1014, Piso 4”, (v) “Av. Nicolas de Piérola N° 1018”, (vi) “Av. Nicolas de Piérola N° 1022” y (vii) “Av. Nicolas de Piérola N° 1026”, y (b) el inmueble inscrito en la partida electrónica No. 07022010 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, denominado registralmente como “Avenida Nicolas de Piérola N° 1036 – 1040 – 1044 – 1048, esquina con el Jirón Contumaza N° 902 - 932, Cercado”, el que, ante la Municipalidad de Lima, se encuentra denominado como (i) “Av. Nicolas de Piérola N° 1036, Piso 2”, (ii) “Av. Nicolas de Piérola N° 1036, Piso 3” y (iii) “Av. Nicolas de Piérola N° 1044, Piso 1” (conjuntamente, los “Inmuebles Fénix”); por la suma total de US\$</li></ol>

		<p>3,277,600.00 (tres millones doscientos setenta y siete mil seiscientos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) a ser pagada en tres (3) cuotas (el “Precio”), lo cual cumple con la Política de Inversiones del FIBRA Prime.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Dejar constancia de que la transferencia de propiedad sobre los Inmuebles Fénix ocurrirá en la fecha de firma de la minuta que el contrato de compraventa de los Inmuebles Fénix origine (el “Contrato de Compraventa”).</li> <li>3. Aprobar la constitución de una hipoteca legal a favor de Volcom capital Centro Lima S.A.C. (“Volcom”), vendedor de los Inmuebles Fénix, en garantía de pago del saldo del precio existente en la fecha de suscripción del Contrato de Compraventa por la suma de US\$ 2’917,600.00 (dos millones novecientos diecisiete mil seiscientos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) (la “Hipoteca”); y la emisión de un pagaré que refleje la obligación de pago del saldo de precio antes referido a favor de Volcom (el “Pagaré”).</li> <li>4. Comunicar a los arrendatarios de los contratos de arrendamiento suscritos por Volcom como arrendador respecto a los Inmuebles Fénix, la cesión de posición contractual de dichos contratos, para efectos de que FIBRA Prime adquiera la referida calidad de arrendador.</li> <li>5. Autorizar e instruir a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. en su calidad de fiduciario para que, en representación del FIBRA Prime, (a) suscriba el Contrato de Compraventa, así como todo acto necesario y/o conveniente al efecto, incluyendo la escritura pública que se genere por dicho contrato, y cualquier documento, solicitud, adenda o aclaración, o ante los Registros Públicos, dejándose constancia de que las versiones finales de los mismos son aprobadas en la presente sesión conforme se indica en el punto 6. siguiente; (b) realice el pago del Precio por la adquisición de los Inmuebles Fénix, conforme a lo previsto en el mencionado Contrato de Compraventa; (c) suscriba el Pagaré y lo entregue a Volcom; y (d) suscriba cualquier otro documento público o privado necesario para llevar a cabo la adquisición de los Inmuebles Fénix y el arrendamiento de los mismos, incluyendo, pero no limitado a, cualquier solicitud, adenda o aclaración, o ante los Registros Públicos.</li> <li>6. Conforme a lo establecido en el literal o) de la Cláusula Décimo Quinta 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, aprobar la versión final de los documentos referidos en los incisos (a) y (c) del numeral 5. precedente y del modelo de comunicación de la cesión señalada en el numeral 4. anterior, que fueron compartidos con los miembros del Comité Técnico.</li> </ol>
--	--	--

<p>Décimo Quinta Sesión No Presencial del año 2024</p>	<p>30 de julio de 2024</p>	<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 30 de junio 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 (el “Acto Constitutivo”), y las Notas a los Estados Financieros al 30 de junio de 2024.</li> <li>2. Aprobar el informe trimestral del Comité Técnico 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”), correspondiente al segundo trimestre del 2024, el cual se adjunta y forma parte del informe trimestral de resultados a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento, el mismo que ha sido aprobado en la misma sesión, y que incluye un informe de Gestión de Cobranza.</li> </ol>
<p>Décima Sexta Sesión No Presencial del año 2024</p>	<p>01 de agosto de 2024</p>	<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) correspondiente al cierre del segundo trimestre del ejercicio 2024 por un monto ascendente a US\$ 1'150,712.60 (Un millón ciento cincuenta mil setecientos doce y 60/100 Dólares de los Estados Unidos de América); equivalente al noventa por ciento (90%) de la utilidad neta distribuible de FIBRA Prime al cierre de dicho trimestre (según los estados financieros intermedios no auditados del FIBRA Prime), a favor de los Titulares de Certificados de Participación. Dicho pago quedó sujeto a lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fecha de Registro: 21 de agosto de 2024</li> <li>• Importe a pagar: US\$ 1'150,712.60.</li> <li>• Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.0688415253</li> <li>• Base de Distribución: 16'733,385 certificados de participación</li> <li>• Fecha de entrega: 11 de Setiembre de 2024</li> </ul> </li> </ol>

Tercera Sesión Presencial del año 2024	12 de agosto de 2024	<p>Se revisaron y desarrollaron los siguientes puntos en agenda:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Informe de Gestión de Activos a junio 2024.</li> <li>2. Principales indicadores operativos y financieros 2024</li> <li>3. Presentación sobre el Pipeline de Inversiones</li> <li>4. Actualización principales aspectos vinculados al Compliance del Patrimonio.</li> </ol>
Décimo Sétima Sesión No Presencial del año 2024	29 de agosto 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 julio 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, y sus modificatorias (el “Acto Constitutivo”).</li> <li>2. Aprobar, en línea con el acuerdo detallado en el numeral anterior, y sin perjuicio de que la Cláusula 29.3 del Acto Constitutivo establece que los pagos a cuenta de las Distribuciones se realizarán de manera trimestral, realizar un pago extraordinario a cuenta de las Distribuciones correspondientes al ejercicio 2024, por un monto ascendente a US\$ 679,656.00 (seiscientos setenta y nueve mil seiscientos cincuenta y seis y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), equivalente al noventa por ciento (90%) de la utilidad neta distribuible de FIBRA Prime al cierre del mes de julio de este año (según los Estados Financieros intermedios no auditados de FIBRA Prime), a favor de los titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime. Dicho pago quedó sujeto a lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fecha de Registro: 18 de setiembre de 2024</li> <li>• Importe a pagar: US\$ 679,656.00</li> <li>• Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.0406605053.</li> <li>• Base de Distribución: 16’733,385 certificados de participación</li> <li>• Fecha de entrega: 09 de Octubre de 2024</li> </ul> </li> </ol>

<p>Décimo Octava Sesión No Presencial del año 2024</p>	<p>26 de setiembre de 2024</p>	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aprobar y aceptar el aporte de los inmuebles inscritos en las ciento cincuenta (150) partidas registrales (conjuntamente, los “Inmuebles”), los cuales forman parte del edificio ubicado en calle Ricardo Rivera Navarrete y calle Chinchón N° 804-810-822-840-980, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 40998268 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (el “Edificio Chinchón 980”), en una operación que contemplaría la transferencia del dominio fiduciario de los Inmuebles vía aporte a favor del FIBRA Prime (el “Aporte”), conforme a los términos y condiciones propuestos, esto es, por el valor de US\$ 12’500,000.00 (Doce millones quinientos mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América); cuya transferencia al FIBRA Prime se hará efectiva una vez que se suscriba la escritura pública que el contrato de aporte de los Inmuebles (el “Contrato de Aporte”) origine; y, como consecuencia de ello, crear y emitir en la fecha de suscripción de la referida escritura pública un total de 1,721,763 (un millón setecientos veintiún mil setecientos sesenta y tres) certificados de participación a favor de Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. (“Pacífico”), valorizados en US\$ 7.26 (Siete y 26/100 Dólares de los Estados Unidos de América) cada uno, conforme a la metodología contenida en el numeral (iv) de la Cláusula Décima 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”), fecha en la cual se producirá el aumento del capital del FIBRA Prime.</li> <li>2. Dejar constancia que el Aporte se encuentra exceptuado del ejercicio del derecho de suscripción preferente y la realización de una oferta pública primaria de conformidad con lo establecido en los artículos 83 y 84 del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado por Resolución CONASEV N° 001-97-EF/94.10 (el “Reglamento”).</li> <li>3. Dejar constancia que la transferencia del dominio fiduciario de los Inmuebles ocurrirá en la fecha de firma de la escritura pública que el Contrato de Aporte origine. La firma de la mencionada escritura pública se encontrará sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones precedentes, entre las cuales se encuentra que Pacífico haya obtenido la autorización requerida por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs (“SBS”) para realizar el Aporte.</li> </ol>
--	--	--

		<p>4. Autorizar e instruir al Fiduciario para que, en representación del FIBRA Prime, (a) suscriba el Contrato de Aporte con Pacífico, así como todo acto necesario y/o conveniente al efecto, incluyendo las escrituras públicas que se generen por dicho contrato, y cualquier documento, solicitud, o aclaración, o ante los Registros Públicos, dejándose constancia de que la versión final del mismo es aprobada en la presente sesión conforme se indica en el numeral (5) siguiente; (b) realice la emisión de 1,721,763 (un millón setecientos veintiún mil setecientos sesenta y tres) a favor de Pacífico, valorizados en US\$ 7.26 (Siete y 26/100 Dólares de los Estados Unidos de América) cada uno, como contraprestación por dicho Aporte, conforme se señala en el numeral (1) precedente, para lo cual deberá suscribir la instrucción respectiva a CAVALI S.A. ICLV; y (c) suscriba cualquier otro documento público o privado necesario para llevar a cabo el aporte de los Inmuebles y el arrendamiento de los mismos, incluyendo, pero no limitado a, el Contrato de Concesiones Recíprocas a ser celebrado entre Fibra Prime y Pacífico, mediante el cual ambas partes establecen los términos en que regulan el suministro de energía eléctrica al Edificio Chinchón 980 y sistema de bombas de agua y redes contraincendios al inmueble adyacente, de propiedad de Pacífico (el “Contrato de Concesiones Recíprocas”), así como cualquier solicitud o aclaración, o ante los Registros Públicos.</p> <p>5. Conforme a lo establecido en el literal o) de la Cláusula Décimo Quinta del Acto Constitutivo, aprobar la versión final del documento referido en el literal (a) del numeral (4) precedente, del Contrato de Concesiones Recíprocas y de los modelos de comunicación de la cesión de posición contractual de los contratos de arrendamiento que se encuentran vigentes respecto de los Inmuebles, y el modelo de comunicación de cesión de posición contractual del Contrato de Gerenciamiento y Administración Integral del Edificio Chinchón 980 suscrito entre Cushman &amp; Wakefield Perú S.A. y Pacífico el 15 de febrero de 2016 y modificado mediante su primera adenda del 15 de diciembre de 2017; a ser suscritas por Pacífico en conjunto con el FIBRA Prime.</p>
--	--	---

<p>Décimo Novena Sesión No Presencial del año 2024</p>	<p>30 de setiembre de 2024</p>	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Instruir y autorizar a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (el “Fiduciario”) a solicitar un nuevo desembolso bajo el financiamiento otorgado a FIBRA Prime por Scotiabank Perú S.A.A. (“SBP”) por el monto de hasta US\$ 6’400,000.00 (seis millones cuatrocientos mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América – “Dólares”) (el “Financiamiento SBP”), en virtud del contrato de préstamo suscrito con SBP el 7 de mayo de 2024; por el monto de US\$ 740,000.00 (setecientos cuarenta mil y 00/100 Dólares) a ser destinados a (i) la reposición de fondos destinados al pago de la primera cuota del precio de adquisición de los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N° 07021762 y 07022010 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (Edificios Fénix y Fénix – Encarnación), (ii) al mejoramiento, refacción, rehabilitación o similares del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 07015322 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (Edificio San Demetrio), (iii) la reposición de fondos destinados al pago del impuesto de alcabala derivado de la adquisición de los Edificios Fénix y Fénix – Encarnación, así como (iv) a cubrir los honorarios, comisiones e impuestos asociados a los conceptos (i) y (ii) precedentes.</li> <li>2. Instruir y autorizar al Fiduciario a realizar todos y cualquier acto y negociar, suscribir, ratificar, modificar, renovar, terminar, otorgar y ejecutar cualquier acto o documento que sea requerido por cualquier autoridad pública o privada competente, para asegurar el ejercicio de las facultades aquí otorgadas, incluyendo, sin limitación alguna, todos aquellos actos necesarios para obtener certificaciones notariales, así como otorgar cualquier otro instrumento público.</li> </ol>
--	--	--



### 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 septiembre 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 m2
Área Bruta Rentable (ABR)	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

##### Hotel Tacna

- 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 Rentable (ABR)	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.

<b>Centro Comercial El Virrey de Santa Fe</b>	
<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 Rentable (ABR)	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.

<b>Oficinas Administrativas El Virrey</b>	
<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 Rentable (ABR)	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

- 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.
- 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).
  - Dentro de las áreas comunes, el edificio nos ofrece área de terraza, dos (2) ascensores y un (1) Hall de ingreso.
  - El inmueble se encuentra ocupado por una entidad del estado (75%).
  - Ocupación a la fecha es del 100%.

<b>Schreiber Business Tower</b>	
<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 Rentable (ABR)	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**

- 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.

<b>Edificio Comercial y de Oficinas Conquistadores</b>	
<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 Rentable (ABR)	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**

- Los 7 inmuebles están ubicados en las siguientes direcciones:
  - Av. Mariscal Cáceres 473, Surquillo, Lima.
  - Av. Daniel Alcides Carrión No. 620, San Martín de Porres, Lima.
  - Av. Lima No. 4199, San Martín de Porres, Lima.
  - Av. Víctor Sarria Arzubiaga No. 1212, Cercado de Lima, Lima.
  - Av. Callao No. 515, La Perla, Callao.
  - Av. Canadá No. 412, Santa Callao, Callao.
  - Av. Buenos Aires No. 1988, Bellavista, Callao.
- 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 m2
Área Bruta Rentable (ABR)	1,539 m2
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**

- 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.

<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 m2
Área Bruta Rentable (ABR)	24,500 m2
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**

- 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.

<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 m2
Área Bruta Rentable (ABR)	59,943 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 - 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 Rentable (ABR)	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 Rentable (ABR)	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 Rentable (ABR)	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.

<b>Edificio Comercial y de Oficinas Garcilaso</b>	
<b>1. Características Comerciales</b>	
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 Rentable (ABR)	1,773 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
<b>2. Información Operativa</b>	
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.

<b>MAXIAHORRO - Huacho</b>	
<b>1. Características Comerciales</b>	
Ubicación	Huacho
Tipo de Activo	Comercial
Valor de Adquisición	US\$ 1,540,000
Área Construida	2,585 m2
Área Bruta Rentable (ABR)	2,565 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 – 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.

<b>Oficinas Jirón de la Unión - BELEN</b>	
<b>1. Características Comerciales</b>	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$ 2,926,279
Área Construida	3,656m2
Área Bruta Rentable (ABR)	3,656m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
<b>2. Información Operativa</b>	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	Fondos - 50% aporte de inmuebles / 50%

**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 26,913m2 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 93%.

<b>Oficinas Edificios Históricos Centro de Lima</b>	
<b>1. Características Comerciales</b>	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$ 41,940,000.00
Área Construida	25,683m2
Área Bruta Rentable (ABR)	25,683m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
<b>2. Información Operativa</b>	
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

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

**Oficinas – Edificio Fénix-Encarnación**

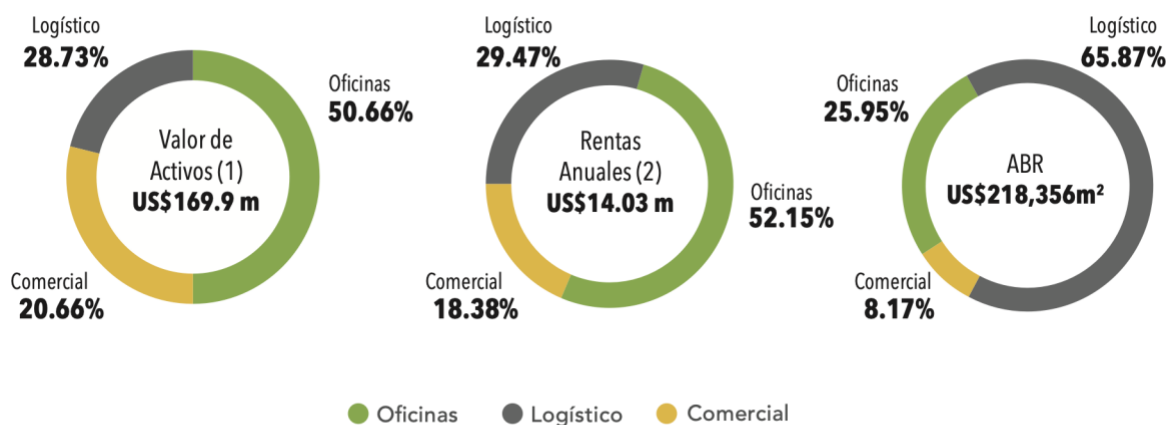
- a) Está ubicado en Cl. Grimaldo del Solar 276, Miraflores.
- b) Cuenta con 12 pisos de oficinas y 140 cocheras; los cuales han sido recientemente remodelados e implementados.
- c) El edificio se encuentra ocupado al 96% por empresas dedicadas al rubro de Call Center, gestión de cobranzas, BPO y actividades relacionadas.

1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$ 3,277,600
Área Construida	2,766m2
Área Bruta Rentable (ABR)	2,766m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	4 inquilinos
Adquisición	Fondos - 100% Financiamiento (primer pago de tres cuotas)

### 3.3 Indicadores Principales del Portafolio Actual

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

A continuación, se presentan los indicadores del Portafolio actual al 30 de septiembre 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 renta anualizada en base a los contratos vigentes al cierre del 3T24 (3) Monto corresponde a las rentas del portafolio en un año completo estabilizado (4) En el portafolio Comercial se ha considerado el hotel.



#### 4. Detalle de Gastos

A continuación, se detallan los gastos incurridos (en Soles), conforme el cierre de los Estados Financieros Trimestrales al 30 de septiembre de 2024:

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

DESCRIPCION	T1	T2	T3	2024
<b>(-) Costo de ventas</b>	<b>(646,451)</b>	<b>(1,745,258)</b>	<b>(1,400,939)</b>	<b>(3,792,649)</b>
IMPUESTO PREDIAL	(97,273)	(394,248)	(146,975)	(638,497)
GASTOS PROPERTY MANAGMENT	(549,177)	(1,351,010)	(1,253,964)	(3,154,152)
<b>(-) Gastos de Administración</b>	<b>(1,569,942)</b>	<b>(2,667,785)</b>	<b>(2,565,381)</b>	<b>(6,803,108)</b>
AUDITORIA	(18,065)	(28,520)	(53,961)	(100,545)
ASESORIA LEGALES	(6,912)	(281,026)	(77,989)	(365,927)
CLASIFICADORAS DE RIESGO / MOODY'S EQUILIBRIUM	-	-	(24,323)	(24,323)
BOLSA DE VALORES	(12,470)	(180,359)	105,647	(87,183)
COMISION ADMI FIDEICOMISO TITULIZADO	(94,292)	(93,533)	(94,317)	(282,142)
COMISION SERVIDOR FEE ADM APSA	(1,134,145)	(1,447,452)	(1,763,229)	(4,344,826)
DIETA- COMITE TECNICO	(29,624)	(45,051)	(60,004)	(134,679)
COMISION TASACION	-	-	(17,172)	(17,172)
CAVALI	(1,498)	(2,359)	(1,143)	(5,001)
SEGUROS-POLIZA-LIBERTY-RESP CIVIL	(37,823)	(38,014)	(12,491)	(88,327)
CLASIFICADORA DE RIESGO-CLASS & ASOC	-	(13,048)	-	(13,048)
PUBLICIDAD y MARKETING	(107,084)	(83,208)	(64,877)	(255,168)
ASESORIA TRIBUTARI PWC	(17,306)	(20,644)	(30,756)	(68,706)
Otros Gastos Bancarios	(9,696)	(219,222)	(69,643)	(298,561)
CUENTAS DE COBRANZA DUDOSA (*)	-	(8,906)	(172,373)	(181,278)
OTROS	2,489,679	3,778,117	3,648,046	9,915,841