

F. I. B. R. A.  
**PRIME**

# Reporte de Resultados 3T24

Relación con Inversionistas:

## **EN LIMA**

Ignacio Mariátegui  
CEO Fibra PRIME  
[ignacio@fibraprime.pe](mailto:ignacio@fibraprime.pe)

## **EN NUEVA YORK**

Rafael Borja  
RB IR Consultant  
[rafael@rb-irconsultant.com](mailto:rafael@rb-irconsultant.com)

**fibraprime.pe**

FOTO: Edificio Grimaldo - Activo Fibra PRIME

## FIBRA PRIME ANUNCIA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2024

Ciudad de Lima, Perú – 31 de octubre de 2024 – FIBRA Prime (BVL: FIBPRIME) (“FIBRA Prime” o “la Compañía”), el primer Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces en el Perú, enfocado en el arrendamiento de inmuebles principalmente en los segmentos oficinas, comercial, logístico e industrial, conjuntamente con Grupo Coril Sociedad Titulizadora, anuncia el día de hoy los resultados del tercer trimestre (“3T24”) y de los nueve meses (“9M24”) del periodo terminado al 30 de setiembre de 2024. 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.

### Comentarios del CEO



**Ignacio Mariátegui**  
CEO de FIBRA Prime

En términos generales, estamos muy satisfechos con los resultados del trimestre. Nuestros logros operativos nos colocan en una posición favorable para alcanzar las metas establecidas en nuestro plan de negocios en el largo plazo. Aunado a ello, durante el tercer trimestre, cerramos exitosamente la adquisición de los edificios Fénix y Fénix-Encarnación, ubicadas en el centro histórico de Lima. Esta inversión se encuentra alineada con nuestro plan estratégico de expansión del portafolio de inmuebles administrados, el cual incluye la adición de activos selectos en ubicaciones claves. Reafirmamos el compromiso de la Compañía de mantener nuestro flujo de caja estable y creciente, y continuar buscando oportunidades que fortalezcan y diversifiquen nuestro portafolio, con el objetivo de maximizar la rentabilidad y generar valor a nuestros accionistas.

“ Invierte en  
empresas en  
las que creas.”

Warren Buffett

## HECHOS DESTACADOS 3T24



# 218,356 m<sup>2</sup>

Área Bruta Arrendable (ABR) **compuesto de 31 inmuebles** en operación y una tasa de ocupación de 98.4%.



# \$3.5 m

Ingresos por rentas con **un incremento de 79.8%**, comparado con el 3T23.



# \$3.17 m

NOI (Ingreso Operativo Neto) **representa un margen de 89.4% sobre ingresos**

# \$2.48 m

**EBITDA**, el cual representa un margen de 69.9% sobre ingresos



En el 3T24 se adquirieron los edificios Fénix y Fénix - Encarnación

# \$1.89 m

Utilidad Neta Distribuible (UND) (\*)

INDICADORES FINANCIEROS	3T24	3T23	Variación
Activos Administrados (AUM) (\$ millones)	169.9	107.3	55.2%
Área Bruta Rentable (ABR) (m <sup>2</sup> )	218,356	179,705	21.5%
Número total de inmuebles	31	23	34.8%
Tasa de ocupación (%)	98.4%	99.6%	-1.2%
Número de contratos de arrendamiento	203	189	7.4%

INDICADORES FINANCIEROS	3T24	3T23	Variación
Ingresos por rentas de alquiler	3.55	1.97	79.8%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	3.17	1.70	86.7%
Margen NOI	89.4%	86.1%	3.3%
EBITDA	2.48	0.82	203.6%
Margen EBITDA	69.9%	41.4%	28.5%
Utilidad Neta Distribuible (UND) (*)	1.89	0.77	112.8%

(\*) Corresponde al 100% de la UND del periodo. Conforme a lo estipulado por el Acto Constitutivo, la distribución correspondiente a los tres primeros trimestres se limitará al 90% de la UND obtenida en cada periodo. Todos los montos son expresados en dólares al tipo de cambio contable SBS del cierre del periodo para los casos que corresponden.

## EVENTOS RELEVANTES 3T24

- Durante el tercer trimestre se adquirió el inmueble **"Edificio Fénix y Fénix-Encarnación"**, por \$3.3 millones mediante un contrato de compra-venta que estipula el pago a plazos, hasta 3 cuotas.
- **El 29 de agosto se publicó el Hecho de Importancia** mediante el cual se anunció una distribución extraordinaria del mes de Julio.

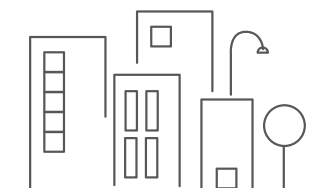
# DESEMPEÑO OPERATIVO 3T24

1

## 1.1. PRINCIPALES INDICADORES DEL PORTAFOLIO 3T24

A continuación, se presenta, a modo referencial, indicadores del Portafolio Acumulado, correspondiente a los activos inmobiliarios adquiridos con las adjudicaciones de las emisiones de certificados de participación realizadas dentro de procesos de Colocación (con Oferta Pública) o por aporte de inmuebles, así como del financiamiento bancario recibido.

### Oficinas



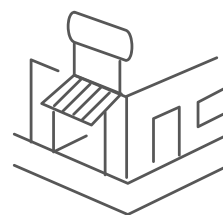
**15** Edificios de oficinas

### Logístico



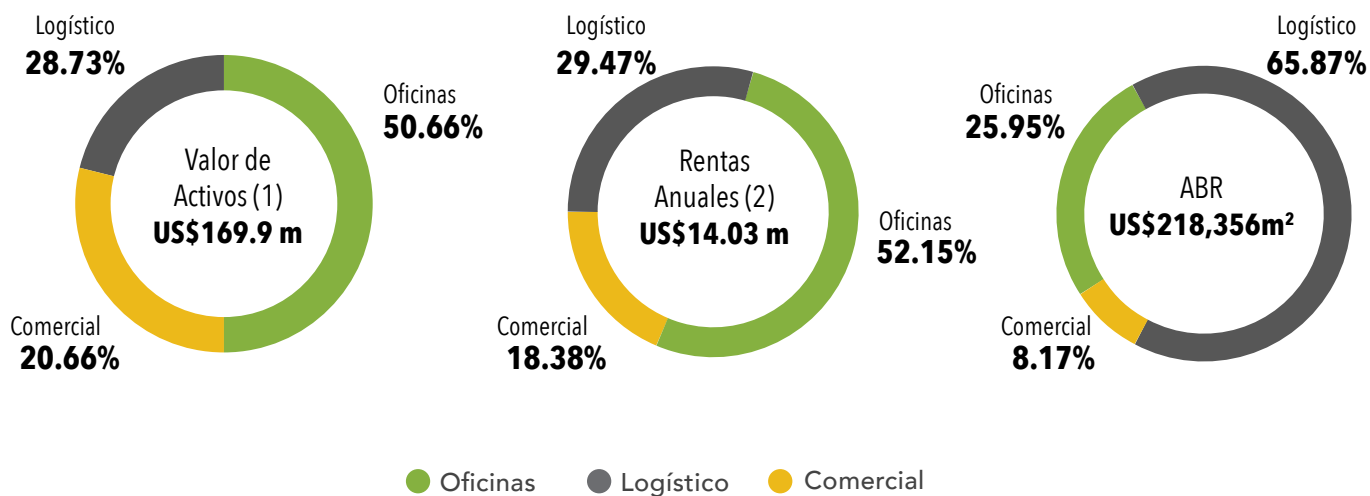
**5** Locales logísticos / industriales

### Comercial



**11** Inmuebles comerciales





(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.

## Al cierre del 3T24

**204** Contratos de arrendamiento

**\$14.5** Rentas estabilizadas (3)

**72.38%** Ingresos en dólares

**98.40%** Ocupación actual

FOTO: Edificio Conquistadores  
Activo Fibra PRIME

## 1.2. Principales Indicadores por Clase de Activo Inmobiliario:

### Portafolio de OFICINAS



**56,668 m<sup>2</sup>**  
Área arrendable

**\$86.6 m**

Valor de Activos  
Oficinas

**\$7.5 m**

Rentas  
Anualizadas<sup>1</sup>

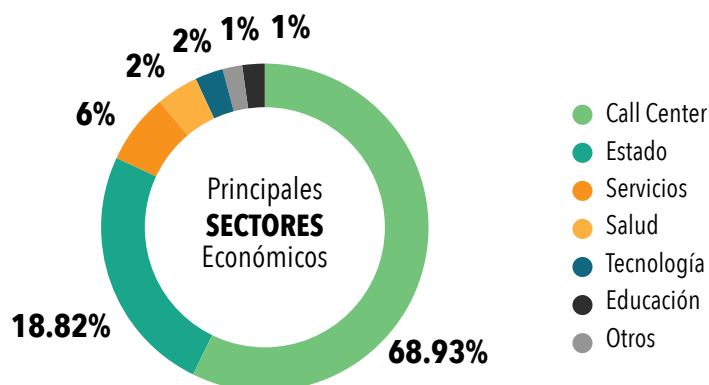
**8.7%**

Rentas<sup>1</sup>vs Valor  
de Activo

(1) Corresponde a la renta anualizada en base a los contratos vigentes al cierre del 3T24, el cual se encuentra en proceso de actualización y aprobación.

### PRINCIPALES SECTORES ECONÓMICOS

Ingresos en Rentas



### INQUILINOS

Konecta

Corte Superior de Justicia  
de Lima

MIGRACIONES  
PERU

Clínica  
Internacional

SUPERINTENDENCIA  
DE BANCA, SEGUROS Y AFP

AEGIS

PGE  
Procuraduría General del  
Estado

GSS

apex  
AMERICA - BPO



SIC  
CORPORACIÓN

iBr

### AUM POR DISTRITO

Millones \$

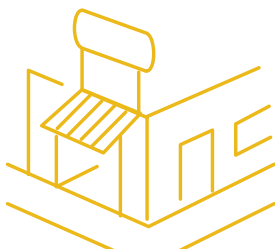
Centro  
de Lima 60.4

Miraflores 17.1

San Isidro 8.4



## Portafolio Comercial



**17,852 m<sup>2</sup>**  
Área arrendable

**11** Inmuebles

**134** Contratos de Alquiler

**17%** Ingresos en Dólares<sup>1</sup>

**92%** Ocupación 2024

**6 meses** Plazo  
**10 años** Promedio

**\$35.1 m**

Valor de Activos  
Oficinas

**\$2.7 m**

Rentas  
Anualizadas<sup>1</sup>

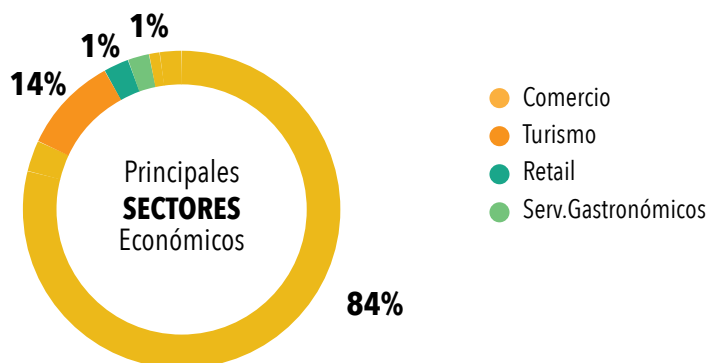
**7.7%**

Rentas<sup>1</sup> vs Valor  
de Activo

(1) Corresponde a la renta anualizada en base a los contratos vigentes al cierre del 3T24, el cual se encuentra en proceso de actualización y aprobación.

### PRINCIPALES SECTORES ECONÓMICOS

Ingresos en Rentas



### INQUILINOS

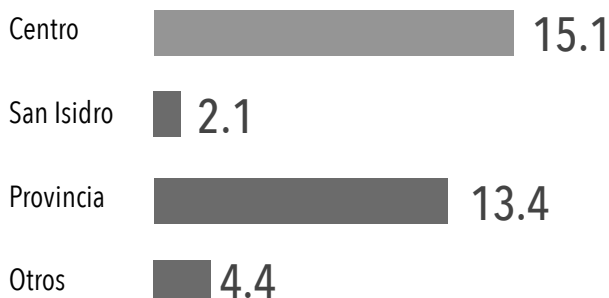


• Marcas que operan nuestros inquilinos



### AUM POR DISTRITO

Millones \$



## Portafolio Logístico / Industrial



**143,836 m<sup>2</sup>**  
Área arrendable

**5** Centro Logísticos

**9** Contratos de Alquiler

**100%** Ingresos en Dólares

**100%** Ocupación 2024

**5-10** años plazo promedio

**\$48.0 m**

Valor de Activos  
Oficinas

**\$4.3 m**

Rentas  
Anualizadas<sup>1</sup>

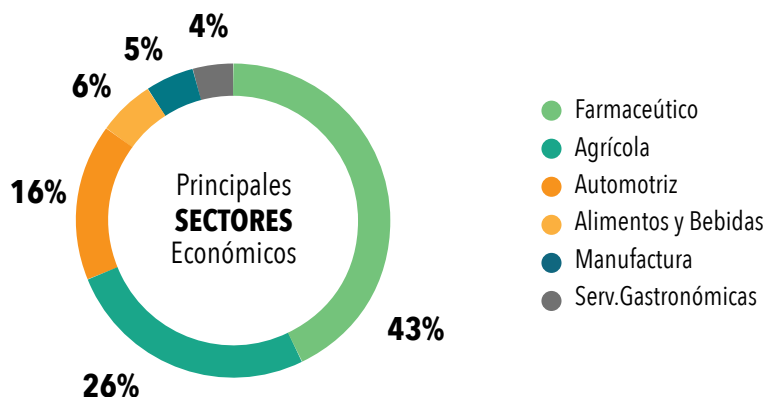
**8.9%**

Rentas<sup>1</sup> vs Valor  
de Activo

(1)Corresponde a la renta anualizada en base a los contratos vigentes al cierre del 3T24, el cual se encuentra en proceso de actualización y aprobación.

### PRINCIPALES SECTORES ECONÓMICOS

Ingresos en Rentas



### INQUILINOS



ALMACENES  
**SANTA CLARA**

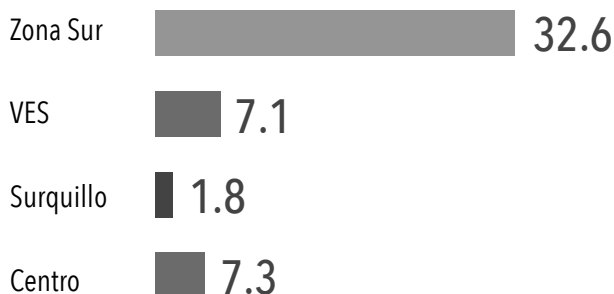


\* Marcas que operan nuestros inquilinos



### AUM POR DISTRITO

Millones \$





## 1.3. Nuevas Adquisiciones

### Transacción 1 Fénix y Fénix - Encarnación



**\$3.28 m** Valor de activo

**\$0.3 m** Rentas Anuales

**96%** Ocupación

**2,766 m<sup>2</sup>** Área Bruta Rentable

**93%** Ingresos en dólares

**3** Contratos vigentes

La transacción consiste en la adquisición de dos inmuebles de uso comercial y de oficinas corporativas. Los inmuebles están ubicados estratégicamente en el Centro de Lima, al frente de la Plaza San Martín, una zona de gran afluencia de personas por su ubicación histórica, empresarial y comercial, que cuenta con diversos accesos a grandes avenidas y transporte público.

# DESEMPEÑO FINANCIERO 3T24

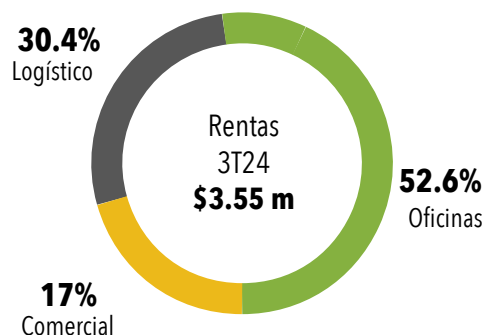
2

## 2.1. PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS 3T24

### COMPARATIVO 3T24 vs. 3T23

Expresado en Millones de Dólares Americanos

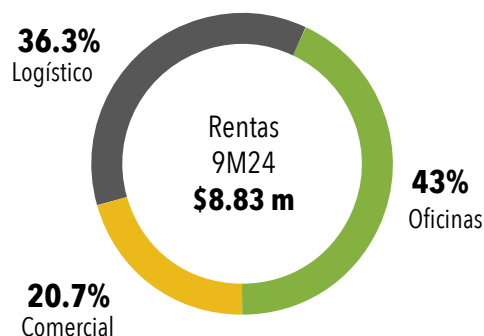
	3T24	3T23	Var%
Ingresos por Rentas	3.55	1.97	80%
NOI	3.17	1.70	87%
EBITDA	2.48	0.82	204%
Gasto financiero	(0.62)	(0.47)	31%



### COMPARATIVO 9M24 vs. 9M23

Expresado en Millones de Dólares Americanos

	9M24	9M23	Var%
Ingresos por Rentas	8.83	5.80	52%
NOI	7.81	5.12	53%
EBITDA	5.98	3.41	75%
Gasto financiero	(1.67)	(1.42)	18%



### RENTAS por tipo de activo - Comparativo 3T24 vs. 3T23

Expresado en Millones de Dólares Americanos

	3T24	3T23	Var%
Oficinas	1.86	0.43	329.9%
Logístico	1.08	0.95	14.1%
Comercial	0.60	0.59	1.69%
Ingresos	3.55	1.97	79.8%

**\$3.5 m** En Rentas por el 3T24

**79.8 %** Incremento de ingresos 3T23 vs 3T24

**+329 %** Incremento de ingresos en Oficinas respecto al 3T23

## RENTAS por tipo de activo - Comparativo 9M24 vs. 9M23

Expresado en Millones de Dólares Americanos

	9M24	9M23	Var%
Oficinas	3.80	1.28	195.9%
Logístico	3.21	2.80	14.6%
Comercial	3.88	1.71	228%
<b>Ingresos</b>	<b>8.83</b>	<b>5.80</b>	<b>52.3%</b>

**\$5.2 m** En Rentas por 9M2024

**+52 %** Incremento de ingresos 9M23 vs 9M24

**+228 %** Incremento de ingresos de Activos Comerciales respecto al 9M23

## 2.2. RESULTADOS

Expresado en Millones de Dólares Americanos	3T24	3T23	VAR%	9M24	9M23	VAR%
<b>Ingresos por Rentas</b>	<b>3.55</b>	<b>1.97</b>	<b>80%</b>	<b>8.83</b>	<b>5.80</b>	<b>52%</b>
Impuesto Predial	(0.04)	(0.05)	-27%	(0.17)	(0.16)	10%
Gastos Property Management	(0.34)	(0.22)	53%	(0.85)	(0.53)	61%
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>3.17</b>	<b>1.70</b>	<b>87%</b>	<b>7.81</b>	<b>5.12</b>	<b>53%</b>
Margen NOI	89%	86%		88%	88%	
Gastos de Gestión	(0.48)	(0.25)	87%	(1.17)	(0.77)	53%
Gastos administrativos	(0.22)	(0.63)	-66%	(0.66)	(0.94)	-30%
<b>EBITDA</b>	<b>2.48</b>	<b>0.82</b>	<b>204%</b>	<b>5.98</b>	<b>3.41</b>	<b>75%</b>
Margen EBITDA	70%	41%		68%	59%	
Gasto Financiero	(0.62)	(0.47)	31%	(1.67)	(1.42)	18%
<b>Utilidad Neta Distribuible*</b>	<b>1.89</b>	<b>0.77</b>	<b>145%</b>	<b>4.31</b>	<b>1.99</b>	<b>117%</b>
Utilidad Neta Distribuible/ Alquileres	53%	39%		49%	34%	

1. El crecimiento de ingresos de 80% obtenido en el 3T24 en comparación al mismo periodo del año anterior, se debe básicamente al aumento de rentas generado por las nuevas adquisiciones realizadas entre abril y julio del presente año (7 inmuebles por un valor de \$ 62.3m).

2. El crecimiento del Ingreso Operativo Neto (NOI) de 87% obtenido en el 3T24 en comparación al mismo periodo del año anterior, responde al incremento de rentas por nuevas adquisiciones, referido en el numeral anterior, así como al mayor recupero de reembolso de gastos en la administración de los inmuebles por parte de nuevos arrendatarios en el Centro Logístico Prime Centro. Lo anterior sustenta el margen NOI (frente a ingresos) obtenido de 87% en el 3T24, en comparación al margen NOI de 84% correspondiente al 3T23.

3. El margen EBITDA (frente a ingresos) alcanzó el 70% en el 3T24, en comparación al 41% de margen obtenido en el mismo periodo del año anterior, como resultado de: (i) dilución de gastos administrativos por la nueva escala alcanzada del portafolio y de las rentas obtenidas y, (ii) provisión de cobranza dudosa sustancialmente menor respecto a periodos anteriores.

4. El gasto financiero en el 3T24 representó un incremento de 31% respecto del mismo periodo del año anterior debido al nuevo financiamiento obtenido (\$ 2.8m) para cubrir los gastos de adquisición relacionados a las inversiones realizadas en el 2T24.

\*El monto determinado como Utilidad Neta Distribuible (UND), según el marco legal vigente para las FIBRAS, considera solo las partidas del Estado de Resultados que representen un flujo real, razón por la cual el resultado diferirá de la utilidad contable, toda vez existen conceptos que no representan flujo dentro del registro de los gastos administrativos, así como de otras partidas que influyen en el monto final.

## 2.3. ESTRUCTURA DE CAPITAL

ESTRUCTURA DE CAPITAL	A Sep 2024	A Dic 2023	Var %
<b>Inversiones inmobiliarias (\$ millones)*</b>	<b>163</b>	<b>99</b>	<b>65%</b>
<b>Activo Total (\$ millones)</b>	<b>168</b>	<b>102</b>	<b>65%</b>
<b>Deuda Financiera (\$ millones)**</b>	<b>42</b>	<b>39</b>	<b>7%</b>
<b>Pasivos Financieros (\$ millones)**</b>	<b>45</b>	<b>39</b>	<b>15%</b>
<b>Patrimonio (\$ millones)</b>	<b>122</b>	<b>62</b>	<b>97%</b>
<b>Endeudamiento (deuda financiera) (%)</b>	<b>24.8%</b>	<b>38.0%</b>	<b>-13%</b>
<b>Endeudamiento (pasivo financiera) (%)</b>	<b>26.5%</b>	<b>38.0%</b>	<b>-12%</b>

\*El monto de inversiones inmobiliarias corresponde al registro contable de cierre de cada periodo, expresado en dólares de acuerdo al tipo de cambio de cierre en cada periodo.

\*\*Los pasivos financieros incluyen todas las deudas estructurales, tanto del sistema financiero como de terceros no financieros. Por otro lado, la deuda financiera corresponde a (1) Financiamiento Club Deal BBVA-Scotiabank, (2) Financiamiento bilateral Scotiabank

1. Al cierre del 3T24, las inversiones inmobiliarias del Patrimonio a nivel contable representaron un crecimiento de 65% en comparación al cierre del mismo periodo del año anterior, como resultado de las nuevas adquisiciones realizadas entre abril y julio del presente año (7 inmuebles por un valor de \$ 62.3m).

2. La deuda financiera al cierre del 3T24 representó un incremento del 7% respecto del mismo periodo del año anterior debido al nuevo financiamiento obtenido (\$ 2.8m) para cubrir los gastos de adquisición relacionados a las inversiones realizadas en el 2T24.

3. El pasivo financiero incluye la cuenta por pagar al vendedor de los inmuebles Fénix/Fénix-Encarnación por \$ 2.9Mn, operación cerrada en el mes de julio del presente año. Producto de lo anterior esta cuenta representa un aumento de 15% con respecto al cierre del mismo periodo del año anterior.

4. El patrimonio al cierre del 3T24 representó un incremento del 97% respecto del mismo periodo del año anterior debido al aporte realizado en abril del presente ejercicio de los 5 edificios del Centro de Lima y del edificio en Miraflores (emisión de certificados por un valor total de US\$ 59.06Mn), además del aumento de resultado a nivel de utilidad por el crecimiento de los inmuebles gestionados y la renta de alquiler del portafolio.

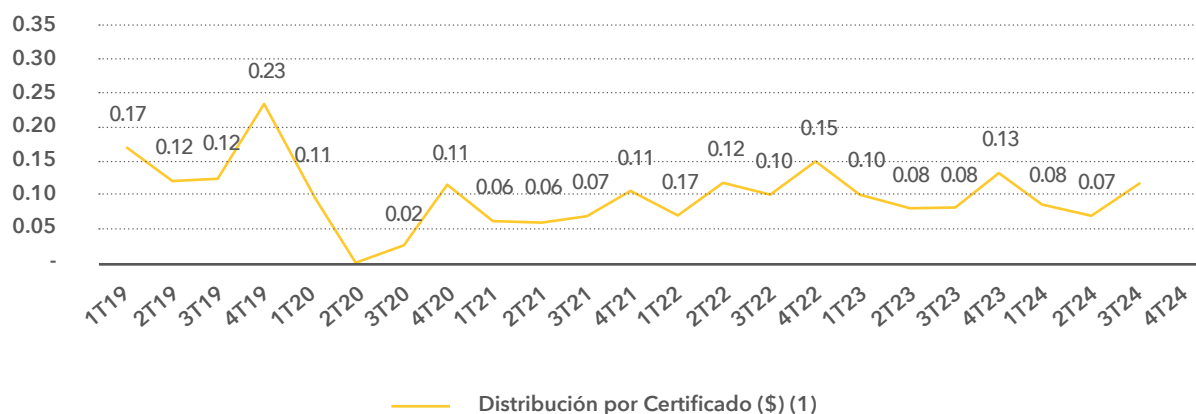
## 2.4. DISTRIBUCIONES HISTÓRICAS

Periodo	Importe distribuido (\$)	CPs en circulación	Distribución por Certificado (\$) (1)	Precio al cierre (\$)
3T22	812,278	8'283,744	0.10	7.65
4T22	1'280,689	8'466,788	0.15	7.50
1T23	847,515	8'466,788	0.10	7.45
2T23	650,340	8'466,788	0.08	6.70
3T23	693,664	8'466,788	0.08	6.64
4T23	1'118,628	8'466,788	0.13	6.40
1T24*	994,416	8'466,788	0.08	5.95
2T24	1'150,713	16'715,385	0.07	6.12

(1) Corresponde a la UND periódica por certificado emitido a la fecha de registro de cada anuncio de distribución. En las distribuciones del primer, segundo y tercer trimestre de cada año, las distribuciones efectuadas se limitan al 90% de la UND periódica. Las distribuciones del cuarto trimestre de cada año, recogen el saldo no distribuido de los trimestres anteriores, así como el 100% de la UND de dicho periodo

\*A fin de mitigar dilución por posterior aporte, se adelantó la distribución correspondiente al mes de enero 2024, anunciada el 28.02.24. Posteriormente se anunció la distribución de los meses de febrero y marzo el 03.05.24

### DISTRIBUCIONES HISTÓRICAS





# ACERCA DE FIBRA PRIME

Al 30 de septiembre de 2024, somos titulares de 31 propiedades generadoras de renta, consistentes en 15 propiedades de oficinas, 11 propiedades de uso comercial y 5 propiedades de uso logístico/industrial, con un ABR total de 218,356 m<sup>2</sup>, y una ocupación del 99%.

FIBRA Prime cotiza en la Bolsa de Valores de Lima bajo la clave de pizarra (BVL: FIBPRIME) desde diciembre de 2018.

## ADVERTENCIA LEGAL

Este informe trimestral puede contener declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionados con Fibra Prime que incluyen expectativas o consideraciones de FIBRA Prime respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitaciones, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar los resultados futuros, funcionamiento o logros y puede contener palabras como "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "planear" y otras expresiones similares, relacionadas con Fibra Prime. Tales declaraciones reflejan la visión actual de la gerencia y están sujetas a factores que pueden provocar que los resultados actuales difieran de los expresados en este reporte. No hay garantía que los eventos esperados, tendencias o resultados ocurrirán realmente. Las declaraciones están basadas en varias suposiciones

y factores, inclusive las condiciones generales económicas y de mercado, condiciones de la industria y los factores de operación. Cualquier cambio en tales suposiciones o factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de las expectativas actuales.

# ESTADOS FINANCIEROS 3T24

## Estados Financieros Intermedios del Tercer trimestre de 2024 (3T24)

### *Bases de los Estados Financieros del Tercer trimestre del Ejercicio 2024 (3T24)*

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 Septiembre 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 Septiembre de 2024 (Soles)

GRUPO CORIL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.  
 PATRIMONIO EN FIDECOMI80 D.LEG. Nº981, TÍTULO XL-FIDECOMI80 DE TITULIZACION PARA INVERSION EN RENTA DE BIENES RAICES-FIBRA-PRIME  
 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
 Al 30 de Septiembre del año 2024 y 31 de Diciembre del año 2023  
 (En Miles de Soles)

ACTIVO	Notas	Al 30 de Septiembre 2024	Al 31 de Diciembre 2023
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Caja y bancos	2	14,346	5,858
Valores negociables			
Cuentas por cobrar	3	5,339	2,975
Activos en titulización, neto			
Gastos pagados por anticipado	4	994	1,474
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>20,689</b>	<b>10,307</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Activos en titulización, neto	5	603,515	366,041
Inversiones en Valores			
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>603,515</b>	<b>366,041</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>624,184</b>	<b>376,348</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>			
Registro de valores y bienes entregados en garantía			
Valores y bienes entregados en custodia			
Registro de garantías recibidas			
Créditos a favor no utilizados			
<b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>624,184</b>	<b>376,348</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Sobregiros y pagarés bancarios			
Cuentas por pagar	6	1,928	1,921
Parte corriente de obligaciones por titulización			
Otras cuentas por pagar	7	4,784	2,871
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>6,712</b>	<b>4,792</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar	8	10,836	0
Obligaciones por titulización	8	154,511	144,091
Garancias diferidas			268
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>165,347</b>	<b>144,379</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>172,059</b>	<b>148,171</b>
<b>Contingencias</b>			
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Título de participación	9	485,047	263,951
Aportes adicionales			
Títulos cp de pérdida por colocación			
Resultados acumulados			
Resultados del ejercicio	10	(40,751)	(39,321)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>444,296</b>	<b>224,630</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>616,355</b>	<b>372,801</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>			
Control de valores y bienes entregados en garantía			
Control de valores y bienes entregados en custodia			
Responsabilidad de garantías recibidas			
Control de créditos a favor no utilizados			
<b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN</b>		<b>-</b>	<b>-</b>


 FERNANDO VILLACORTA LIRIO  
 GERENTE GENERAL


 CPC Araceli Casadori Leucides Luna  
 MATRICULA N° 47832

## Notas de aclaración:

- Al cierre de Septiembre 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 Septiembre 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 Septiembre 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 Tercer 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 Septiembre 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 Septiembre 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 Setiembre del año 2024 y 2023**  
**(En Miles de Soles)**

Notas	Por el Periodo específico		Por el Periodo acumulado	
	Del 1 de Julio al 30 de Setiembre de 2024	Del 1 de Julio al 30 de Setiembre de 2023	Del 1 de Enero al 30 de Setiembre de 2024	Del 1 de Enero al 30 de Setiembre de 2023
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>				
Intereses ganados				
Alquileres ganados	13,156	7,482	32,758	22,055
Venta de activos en titulizados				
Otros ingresos operacionales	384	390	1,158	980
<b>TOTAL INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>13,540</b>	<b>7,872</b>	<b>33,916</b>	<b>23,035</b>
<b>COSTOS OPERACIONALES</b>				
Costo de servicio Gastos P&M Prediales, Administrac	(4,351)	(4,777)	(11,753)	(10,117)
Intereses de obligaciones emitidas por titulización				
Costo neto de venta de activos titulizados				
Otros costos operacionales				
<b>TOTAL COSTOS OPERACIONALES</b>	<b>(4,351)</b>	<b>(4,777)</b>	<b>(11,753)</b>	<b>(10,117)</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>9,189</b>	<b>3,095</b>	<b>22,163</b>	<b>12,918</b>
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS)</b>				
Ingresos financieros				
Gastos financieros	(2,281)	(1,776)	(6,184)	(5,374)
Venta de valores				
Costo neto de venta de valores				
Otros ingresos (gastos) dif en cambio	4,981	(6,062)	175	644
Resultado por exposición a la inflación				
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>11,889</b>	<b>(4,743)</b>	<b>16,154</b>	<b>8,188</b>
Impuesto a la renta				
<b>RESULTADO ANTES DE PARTIDAS EXTRAORDINARIAS</b>	<b>11,889</b>	<b>(4,743)</b>	<b>16,154</b>	<b>8,188</b>
Ingresos extraordinarios				
Gastos extraordinarios				
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>11,889</b>	<b>(4,743)</b>	<b>16,154</b>	<b>8,188</b>

  
**FERNANDO VIVANCO LUYO**  
**GERENTE GENERAL**

  
**CPC. Araujo Condori Lourdes Lucia**  
**MATRICULA N° 47832**

## Notas de aclaración:

- Los ingresos incluyen partidas conceptuales que representan un flujo real de la operación, tales como “Rentas de Alquileres” y “reembolsos de gastos de operación de los inmuebles”; así como otras partidas con efectos solo a nivel contable pero no de flujo, tales como “cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias”, a menos que en el periodo de reporte se ejecute la desinversión de un inmueble, en tal caso el concepto se convertiría en un flujo real.
- Los costos y gastos administrativos corresponden a los incurrido para la correcta explotación de los inmuebles y los requerido para la administración del fideicomiso del vehículo, respectivamente.
- 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.

# ANEXOS

## 3T24

5

### 6.2. Hechos de Importancia

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:

**a) 02 de julio de 2024:** El Comité Técnico aprobó la adquisición del inmueble "Edificio Fénix-Encarnación" por \$3.3m, mediante contrato de compra-venta, así como la hipoteca a favor del vendedor del inmueble, así como las obligaciones que se desprenden de dicha operación. Link oficial: [https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20-%20Adquisición%20Fénix%20\(aprobación%20CT\).pdf](https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20-%20Adquisición%20Fénix%20(aprobación%20CT).pdf)

**b) 03 de julio de 2024:** Se suscribieron los documentos necesarios para la adquisición del inmueble "Edificio Fénix-Encarnación". Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20-%20Minuta%20Compra%20FENIX.pdf>

**c) 30 de julio de 2024:** El Comité Técnico aprobó la información financiera trimestral. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/Aclaratoria%20Expediente%202024032644.pdf>

**d) 30 de julio de 2024:** Se remitió a la SMV la información financiera trimestral. Link oficial: [https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/CartaT00002\\_22\\_20240730201656.pdf](https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/CartaT00002_22_20240730201656.pdf)

**e) 31 de julio de 2024:** Se informa de una corrección en el título de un reporte que conforma parte de la información financiera trimestral remitida anteriormente. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/Aclaratoria%20Expediente%202024032626.pdf>

**f) 01 de agosto de 2024:** Se anuncia pago a cuenta de distribuciones del 2T-24. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20-%20Distribución%20Jun%202024%20UND.pdf>

**g) 15 de agosto de 2024:** Se informa de la presentación al mercado de resultados 2T-24 y los planes de acción para los siguientes trimestres. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20Webinar%2015082024.pdf>

**h) 19 de agosto de 2024:** Se informa la conclusión y archivamiento de el trámite de demanda por nulidad de actos jurídicos interpuesta por la SMV. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20FIBRA%20-%20culmina%20plazo%20de%20hecho%20reservado.pdf>

**i) 29 de agosto de 2024:** Se anuncia pago a cuenta de distribuciones de Jul-24. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20Adelanto%20extraordinario%20julio%202024.pdf>

**j) 26 de septiembre de 2024:** El Comité Técnico aprobó la adquisición del inmueble “Edificio Torre Prima” por \$12m, mediante contrato de dominio fiduciario (aporte), así como las obligaciones que se desprenden de dicha operación. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20Aporte%20Edificio%20Chinchon%20980.pdf>

**k) 30 de septiembre de 2024:** El Comité Técnico probó solicitar segundo desembolso de Financiamiento Scotiabank. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20Aprobación%20del%20Segundo%20Desembolso%20SBK.pdf>

**l) 30 de septiembre de 2024:** Se comunica nota de prensa de Fibra. Link oficial: <https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/HDI%20-%20Entrevista%20Ignacio%2030sept2024.pdf>

## 6.3. 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:

### Con relación a la operación Fénix y Fénix Encarnación

**09.07.2024:** Firma de Escritura Pública del Contrato de Compraventa de Inmuebles ubicados en el Centro de Lima, denominados Edificio Fénix y Edificio Fénix Encarnación.

### Con relación a la operación del Edificio Schreiber

**03.07.2024:** Firma de adenda de renovación del contrato de arrendamiento con la Procuraduría General del Estado, por los Pisos, 2º, 3º, 5º, 6º, 7º y 8º del edificio Schreiber.

### Con relación a la operación Virrey Galería

**01.07.2024:** Firmas de renovaciones de contratos de arrendamiento con incremento de rentas.

### Con relación a la operación del Edificio Conquistadores

**24.09.2024:** Firma de adenda de renovación al contrato de arrendamiento con C&M Servicentros S.A.C. por la oficina 301º que forma parte del Edificio Conquistadores.

### Con relación a la operación del Edificio Regal

**02.07.2024:** Firma de adenda de inclusión del Contrato de Arrendamiento con Apexamerica Perú S.A.C. por el depósito N° EP -2/3 que forma parte del Edificio Regal.

**24.09.2024:** Firma de adenda de renovación del contrato de arrendamiento con Scala Perú S.A.C. por la oficina 601 que forman parte del Edificio Regal.

### Con relación a la operación del Edificio Italia

**24.09.2024:** Firma de adenda de renovación al contrato de arrendamiento con la Superintendencia de Banca y Seguros por las oficinas 305º y 306º que forman parte del Edificio Italia.



### Con relación a la operación Edificio San Demetrio

**03.07.2024:** Firma de adenda de renovación del contrato de arrendamiento con LSA Contact Team S.A.C., por el Piso 2° que forma parte del Edificio San Demetrio.

**03.07.2024:** Firma de adenda de renovación del contrato de arrendamiento con Empresa Peruana de Recaudación S.A.C., por los Pisos 5°, 6° y 7° que forman parte del Edificio San Demetrio.

## 6.4. Inversiones en Activos Inmobiliarios al 30 de Septiembre de 2024

### 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.

#### 1.Características Comerciales

Ubicación	Cercado de Lima, Lima
Tipo de Activo	Industrial
Valor de Adquisición	\$ 6,500,000.00
Inversión en mejoras	\$ 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

**a)** 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.

#### 1. Características Comerciales

Ubicación	Tacna, Tacna
Tipo de Activo	Comercial - Hotel
Valor de Adquisición	\$ 13'400,000
Área Construida	10,158.00 m²
Área Bruta Rentable (ABR)	78 habitaciones
Nivel de Propiedad	Control al 100%

#### 2. Información Operativa

	100%
Nivel de Ocupación (actual)	1 inquilino
Número de Arrendatarios (actual)	100% fondos - colocación por oferta pública de CP
Adquisición	

### 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.

#### 1. Características Comerciales

Ubicación	Centro de Lima
Tipo de Activo	Comercial
Valor de Adquisición	\$ 14'300,000
Inversión en Mejoras	\$ 300,000
Área Construida	6,246.89 m <sup>2</sup>
Área Bruta Rentable (ABR)	2,688.65 m <sup>2</sup>
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.

#### 1. Características Comerciales

Ubicación	Centro de Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	\$ 4'200,000
Inversión en Mejoras	\$ 700,000
Área Construida	4,878.97 m <sup>2</sup>
Área Bruta Rentable (ABR)	4,293.51 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>, 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%).
- e) Ocupación a la fecha es del 100%.

#### 1. Características Comerciales

Ubicación	San Isidro, Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	\$ 4'952,000
Área Construida	4,862.97 m <sup>2</sup>
Área Bruta Rentable (ABR)	2,330.63 m <sup>2</sup>
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

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

#### 1. Características Comerciales

Tipo de Activo	San Isidro
Valor de Adquisición	Comercial y Oficinas (uso mixto)
Inversión en Mejoras (por ejecutar)	\$ 5,258,321
Área Construida	\$ 150,000
Área Bruta Rentable (ABR)	1,588.74 m <sup>2</sup>
Nivel de Propiedad	1,588.74 m <sup>2</sup>
	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

- a) Los 7 inmuebles están ubicados en las siguientes direcciones:
- Av. Mariscal Cáceres 473, Surquillo, Lima.
  - Av. Daniel Alcides Carrión No. 620, San Martín de Porres, Lima.
  - Av. Lima No. 4199, San Martín de Porres, Lima.

- Av. Víctor Sarria 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.

**b)** Se encuentran en zonas estratégicas para el consumidor final dentro de cada distrito, lo que hace que cada tienda cuente con una afluencia recurrente. Sin embargo, durante el trimestre se encuentran desocupadas dos tiendas, las cuales vienen siendo comercializadas activamente:

- Av. Daniel Alcides Carrión No. 620, San Martín de Porres, Lima.
- Av. Buenos Aires No. 1988, Bellavista, Callao.

### 1. Características Comerciales

Ubicación	Cercado de Lima - Surquillo - El Callao - San
Tipo de Activo	Martín de Porres
Valor de Adquisición	Comercial
Área Construida	\$ 2'906,391
Área Bruta Rentable (ABR)	1,539 m <sup>2</sup>
Nivel de Propiedad	1,539 m <sup>2</sup>
	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

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

**b)** Ubicado en principal zona industrial del distrito de Villa El Salvador.

### 1. Características Comerciales

Ubicación	Villa El Salvador
Tipo de Activo	Industrial-Logístico
Valor de Adquisición	\$ 7,050,000
Área Construida	3,793 m <sup>2</sup>
Área Bruta Rentable (ABR)	24,500 m <sup>2</sup>
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

**a)** Inmueble industrial / logístico destinado a almacenamiento y distribución exclusiva de productos del arrendatario.

**b)** Ubicado en principal zona industrial del distrito de Chorrillos, el mismo se encuentra ubicado en la principal avenida del distrito.

## 1. Características Comerciales

Ubicación	Chorrillos
Tipo de Activo	Industrial-Logístico
Valor de Adquisición	\$ 20'500,000
Área Construida	22,542 m <sup>2</sup>
Área Bruta Rentable (ABR)	59,943 m <sup>2</sup>
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.

## 1. Características Comerciales

Ubicación	Surquillo
Tipo de Activo	Logístico
Valor de Adquisición	\$ 1'800,000
Área Construida	1,134.08 m <sup>2</sup>
Área Bruta Rentable (ABR)	1,034 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>, ubicados desde el 2do al 15to piso

## 1. Características Comerciales

Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	\$ 4'337,575
Área Bruta Rentable (ABR)	5,279 m <sup>2</sup>
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.

## 1. Características Comerciales

Ubicación	Punta Hermosa
Tipo de Activo	Logístico
Valor de Adquisición	\$ 12,120,000
Área Construida	50,006 m <sup>2</sup>
Área Bruta Rentable (ABR)	50,006 m <sup>2</sup>
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.

## 1. Características Comerciales

Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Comercial y Oficinas (uso mixto)
Valor de Adquisición	\$ 3,340,000
Área Construida	1,773 m <sup>2</sup>
Área Bruta Rentable (ABR)	1,773 m <sup>2</sup>
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.

#### 1. Características Comerciales

Ubicación	Huacho
Tipo de Activo	Comercial
Valor de Adquisición	\$ 1,540,000
Área Construida	2,585 m <sup>2</sup>
Área Bruta Rentable (ABR)	2,565 m <sup>2</sup>
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.

#### 1. Características Comerciales

Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	\$ 2,926,279
Área Construida	3,656m <sup>2</sup>
Área Bruta Rentable (ABR)	3,656m <sup>2</sup>
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 26,913m<sup>2</sup> 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%.

## 1. Características Comerciales

Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	\$ 41,940,000.00
Área Construida	
Área Bruta Rentable (ABR)	25,683m <sup>2</sup>
Nivel de Propiedad	25,683m <sup>2</sup>
	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

## 1. Características Comerciales

Ubicación	Miraflores
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	\$ 17,120,000.00
Área Construida	8,971m <sup>2</sup>
Área Bruta Rentable (ABR)	8,971m <sup>2</sup>
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

### 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	\$ 3,277,600
Área Construida	2,766m <sup>2</sup>
Área Bruta Rentable (ABR)	2,766m <sup>2</sup>
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)

## 6.5. 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 Tercer 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
<b>TOTAL EN CUENTAS BANCARIAS</b>	<b>14,346,350</b>	<b>100%</b>
<b>Banco de la Nación</b>	<b>882,599</b>	<b>6.20%</b>
CTA DETRACCIONES 854	882,599	6.20%
<b>BBVA</b>	<b>5,159,271</b>	<b>36.00%</b>
GARANTIA CLIENTES 3703 MN	63,739	0.40%
RECAUDADORA 3665 MN	1,345,544	9.40%
APORTES DE MANTENIMIENTO 3673 MN	-	0.00%
APORT MANT- PAGO DE SERVICIOS 5773 MN	1	0.00%
COLOCACION 3592 ME	346	0.00%
INVERSION 3622 ME	345	0.00%
DISTRIBUCIONES 3630 ME	2,910,911	20.30%
RECAUDADORA 3649 ME	835,342	5.80%
GARANTIA CLIENTES 3657 ME	342	0.00%
DESEMBOLSO 5277 ME	344	0.00%
SERVICIO DE DEUDA 5285 ME	2,358	0.00%
<b>SCOTIABANK</b>	<b>8,304,479</b>	<b>57.90%</b>
CTA AHORROS SCOTIA DOLARES	(0)	0.00%
CTA AHORROS SCOTIA DOLARES	5,884,070	41.00%
CTA AHORROS SCOTIA DOLARES	3,436	0.00%
CTA AHORROS SCOTIA DOLARES	60,022	0.40%
CTA AHORROS SCOTIA DOLARES	979,068	6.80%
CTA AHORROS SCOTIA SOLES	318,216	2.20%
CTA AHORROS SCOTIA SOLES	187,407	1.30%
CTA AHORROS SCOTIA SOLES	871,330	6.10%
CTA AHORROS SCOTIA SOLES	930	0.00%

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

\* "MN" corresponde a "Moneda Nacional".

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

## 6.7. Características de los Certificados de Participación

Características de los Certificados de Participación	Unidad	Al 31-Dic-22	Al 31-Dic-23	Al 30-Sep-24
1. Patrimonio Neto del Patrimonio Fideicometido <sup>1</sup>	Dólares	73,189,908	64,494,300 <sup>5</sup>	121,899,434 <sup>6</sup>
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 <sup>7</sup>	Dólares	8.64	7.62	7.29
4. Valor Nominal de Certificado de Participación <sup>3</sup>	Dólares	9.755062720	9.723173413	9.723173413
5. Número de Titulares de Certificados de Participación	Unidades	402	582	660
6. Número de Certificados Emitidos a APSA y Comité Técnico <sup>4</sup>	Unidades	97,015	97,015	97,015
7. Número de Certificados de Participación Colocados por oferta pública <sup>8</sup>	Unidades	7,066,234	7,066,234	7,066,234
8. Número de Certificados de Participación creados por aportes de inmuebles <sup>7</sup>	Unidades	1,303,539	1,303,539	9,552,136
9. Número de Certificados de Participación Creados <sup>3</sup>	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 Septiembre 2024 (S/3.814, S/ 3.71 y S/ 3.709 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 Septiembre 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
<b>Total</b>		<b>7,066,234</b>	<b>97,015</b>	<b>16,685,278</b>	<b>-</b>	<b>16,715,385</b>





**Reporte de Resultados 3T24.**

Todos los derechos reservados.  
Prohibida su reproducción parcial  
o total del documento.