



# Webinar 3T24

## Resultados al Tercer Trimestre 2024

BVL: FIBPRIME

[www.fibraprime.pe](http://www.fibraprime.pe)



/fibraprime

# Advertencia Legal

---



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

# ÍNDICE



## ■ HECHOS DESTACADOS 3T24

Principales hechos destacados durante el Tercer Trimestre del año

4

## ■ DESEMPEÑO OPERATIVO 3T24

Principales indicadores operativos del Portafolio.

6

## ■ ADQUISICIONES 3T24

Adquisiciones realizadas durante el Tercer Trimestre del año

12

## ■ DESEMPEÑO FINANCIERO 3T24

Principales indicadores y resultados a nivel del Portafolio

14





# Hechos Destacados 3T24

1

# 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

**2 adquisiciones**

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

**\$1.89 m**

Utilidad Neta Distribuible (UND)<sup>1</sup>

(1) 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 período. Todos los montos son expresados en dólares al tipo de cambio contable SBS del cierre del periodo para los casos que corresponden.



# Desempeño Operativo al 3T24

2



# Indicadores del Portafolio 3T24



**\$169.9**  
**204**  
**\$14.5**  
**72.4%**  
**98.4%**

Valor de Activos <sup>1</sup>  
  
Contratos de  
arrendamiento  
  
Rentas  
estabilizadas <sup>2</sup>  
  
Ingresos en  
dólares  
  
Ocupación  
actual

**218,356 m<sup>2</sup>** Área  
Arrendable

**31** Activos  
administrados



**15** Oficinas



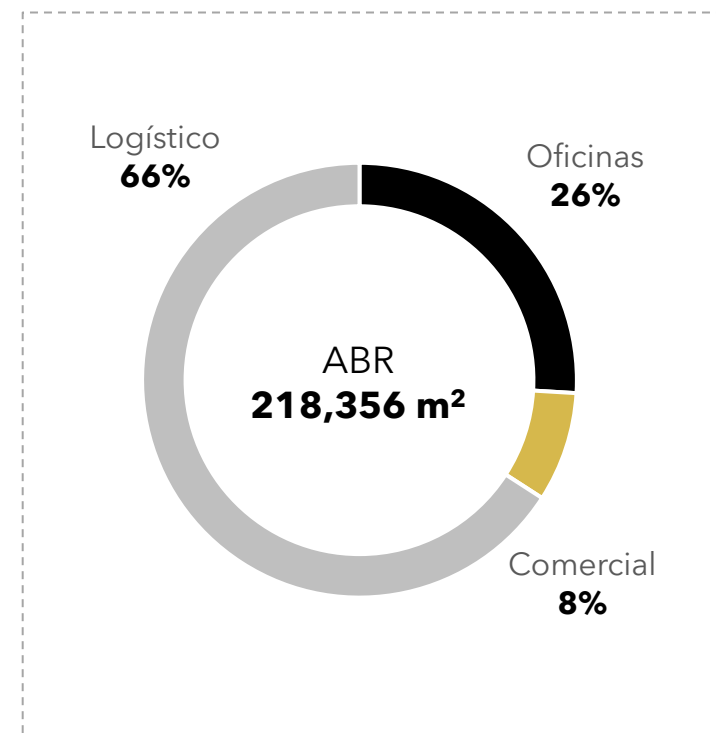
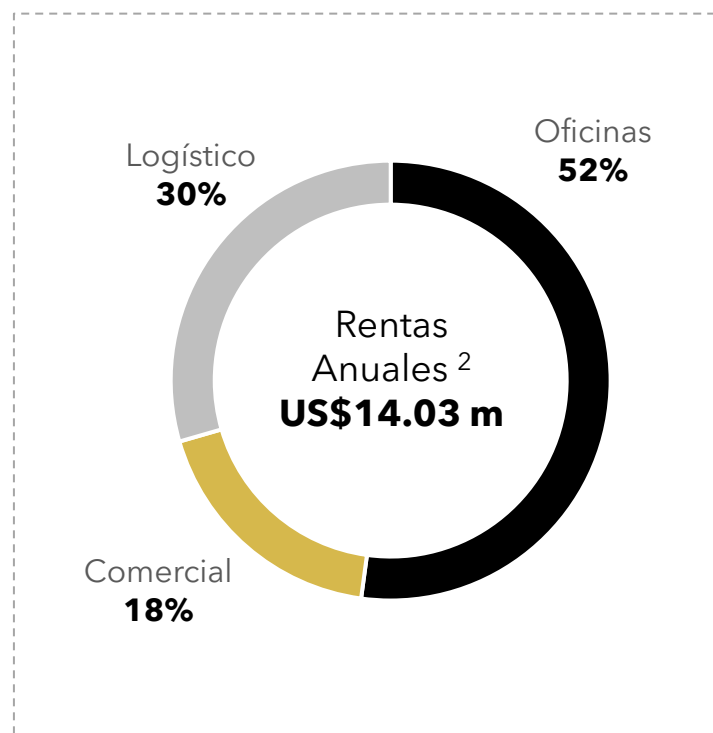
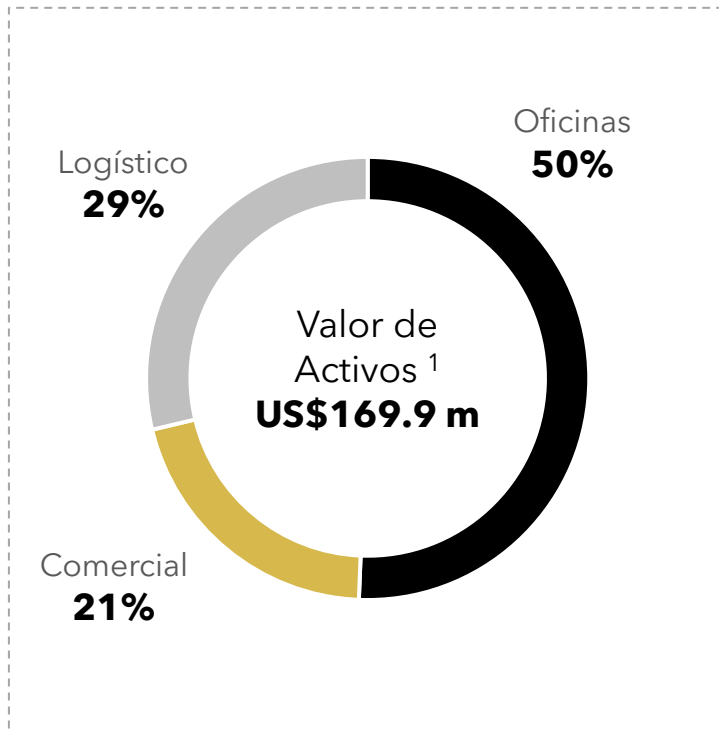
**5** Logístico



**11** 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) Monto corresponde a las rentas del portafolio en un año completo estabilizado.

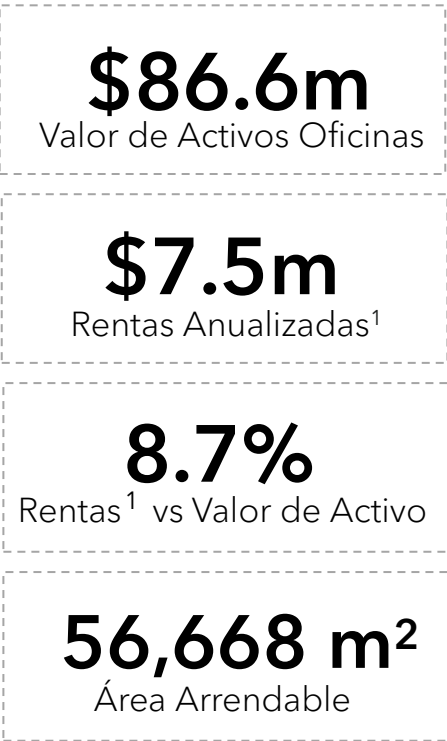
# Indicadores del Portafolio 3T24



(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

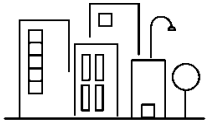


# Portafolio de OFICINAS

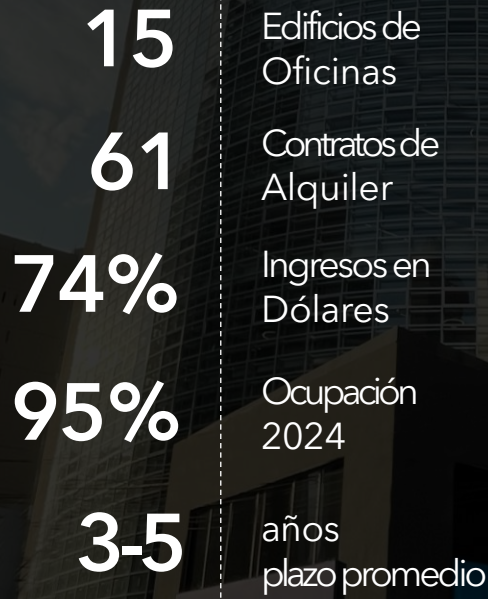
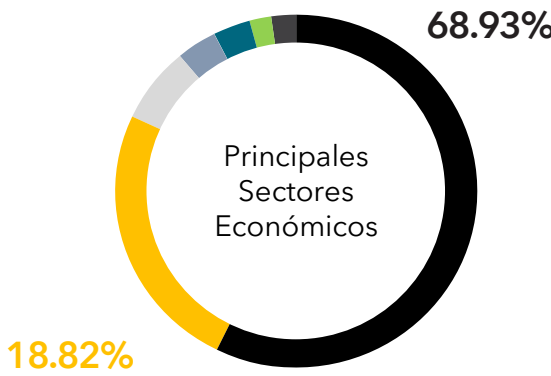


## PRINCIPALES SECTORES ECONÓMICOS

Ingresos en Rentas



- Call Center
- Estado
- Servicios
- Salud
- Tecnología
- Educación
- Otros



(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.

# Portafolio LOGISTICO



**\$48.0m**  
Valor de Activos Oficinas

**\$4.3m**  
Rentas Anualizadas<sup>1</sup>

**8.9%**  
Rentas<sup>1</sup> vs Valor de Activo

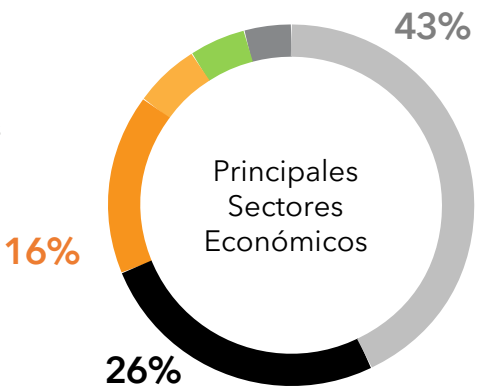
**143,836 m<sup>2</sup>**  
Área Arrendable

## PRINCIPALES SECTORES ECONÓMICOS

Ingresos en Rentas



- Farmacéutico
- Agrícola
- Automotriz
- Alimentos y Bebidas
- Manufactura
- Serv. Gastronómicas



**5**  
Inmuebles Logísticos

**9**  
Contratos de Alquiler

**100%**  
Ingresos en Dólares

**100%**  
Ocupación 2024

**5-10**  
años plazo promedio

(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.



# Portafolio COMERCIAL



**\$35.1m**  
Valor de Activos Oficinas

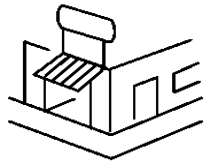
**\$2.7m**  
Rentas Anualizadas<sup>1</sup>

**7.7%**  
Rentas<sup>1</sup> vs Valor de Activo

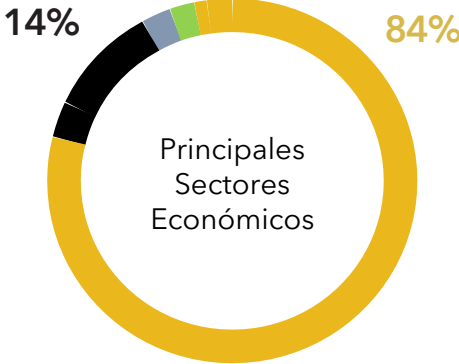
**17,852 m<sup>2</sup>**  
Área Arrendable

## PRINCIPALES SECTORES ECONÓMICOS

Ingresos en Rentas



- Comercio
- Turismo
- Retail
- Serv.Gastronómicos



**11**  
Inmuebles Comerciales

**134**  
Contratos de Alquiler

**17%**  
Ingresos en Dólares

**92%**  
Ocupación 2024

**6 meses**  
**10 años**  
años plazo promedio



(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.



# Adquisiciones Durante el 3T24

3



## Transacción Fénix y Fénix Encarnación

**\$3.28 m**

Valor de Activos

**2,766 m<sup>2</sup>**

Área Bruta Rentable

**\$0.3 m**

Rentas Anuales

**93%**

Ingresos en dólares

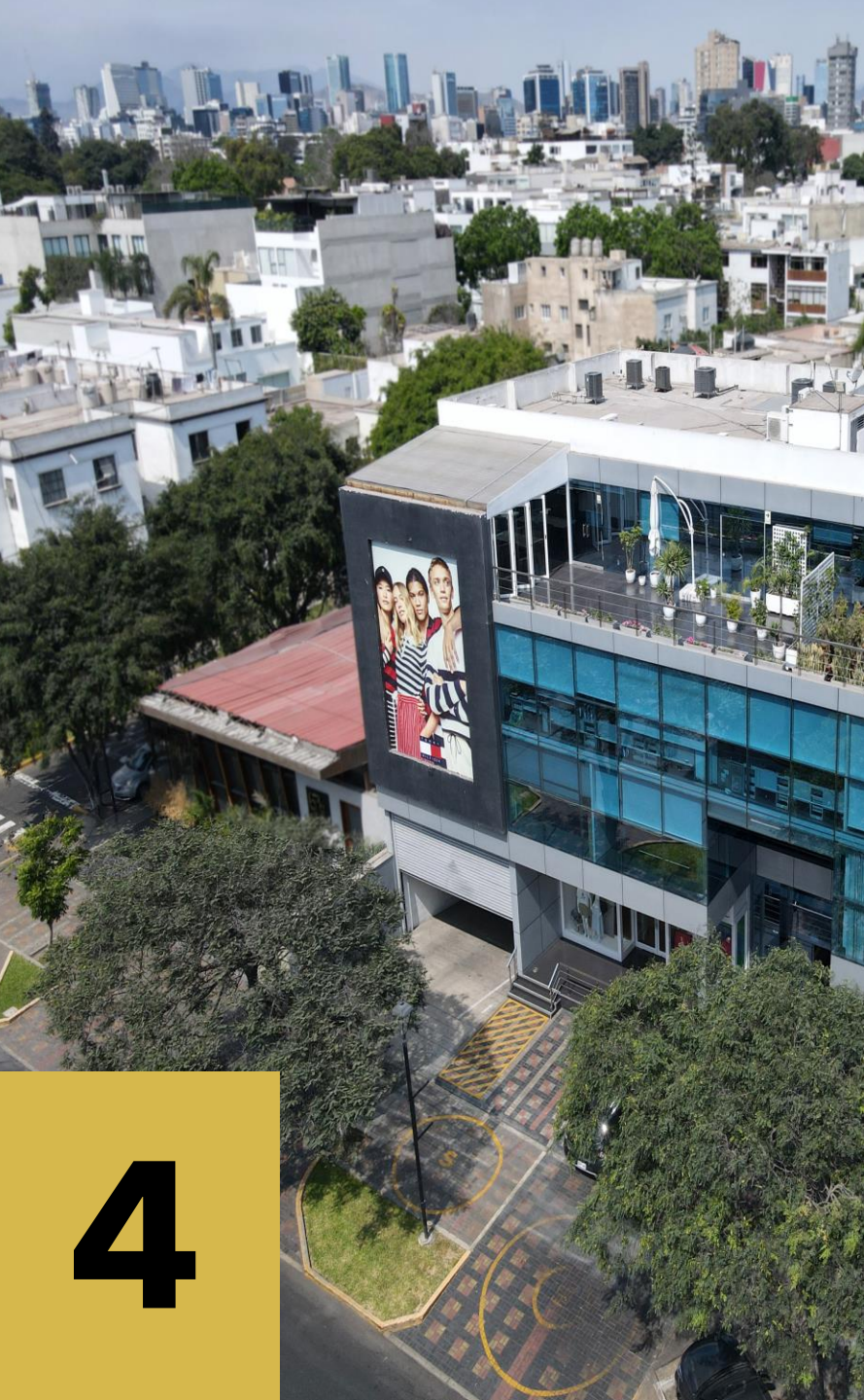
**96%**

Ocupación

**3**

Contratos vigentes





# Desempeño Financiero 3T24

4



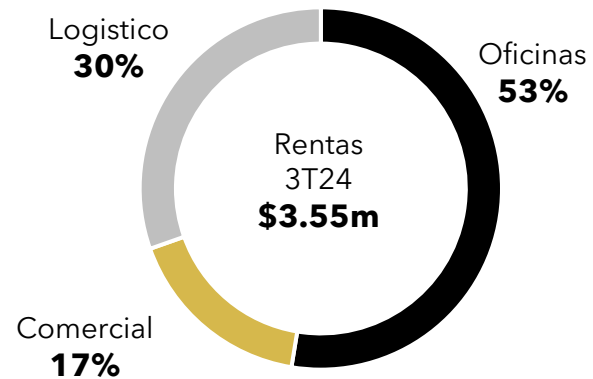
# Principales Indicadores Financieros 3T24



## Comparativo 3T24 vs 3T23

	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%

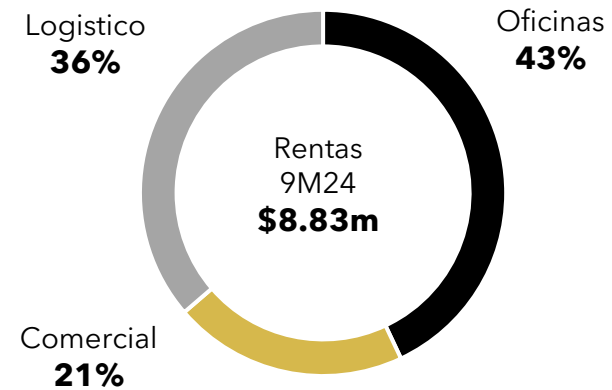
Expresado en Millones de Dólares Americanos



## Comparativo 9M24 vs 9M23

	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%

Expresado en Millones de Dólares Americanos



# Principales Indicadores Financieros 3T24



## Rentas por Tipo de Activo Comparativo 3T24 vs. 3T23

	3T24	3T23	VAR%
Oficinas	1.86	0.43	330%
Logístico	1.08	0.95	14%
Comercial	0.60	0.59	2%
Ingresos	3.55	1.97	80%

Expresado en Millones de Dólares Americanos

<b>\$3.55m</b>	En Rentas por el 3T24
<b>80 %</b>	Incremento de ingresos 3T23 vs 3T24
<b>+330%</b>	Incremento de ingresos en Oficinas respecto al 3T23

## Rentas por Tipo de Activo Comparativo 9M24 vs. 9M23

	9M24	9M23	VAR%
Oficinas	3.80	1.28	196%
Logístico	3.21	2.80	15%
Comercial	1.82	1.72	6%
Ingresos	8.83	5.80	52%

Expresado en Millones de Dólares Americanos

<b>\$8.83m</b>	En Rentas por el 9M24
<b>52 %</b>	Incremento de ingresos 9M23 vs 9M24
<b>+196%</b>	Incremento de ingresos de oficinas respecto al 9M23



# Resultados Financieros 3T24



	3T24	3T23	VAR%
Ingresos por Rentas	3.55	1.97	80%
Impuesto Predial	(0.04)	(0.05)	-27%
Gastos Property Management	(0.34)	(0.22)	53%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	3.17	1.70	87%
Margen NOI	89%	86%	
Gastos de Gestión	(0.48)	(0.25)	87%
Gastos Administrativos	(0.22)	(0.63)	-66.%
EBITDA	2.48	0.82	204%
Margen EBITDA	70%	41%	
Gasto Financiero	(0.62)	(0.47)	31%
Utilidad Neta Distribuible <sup>1</sup>	1.89	0.77	145%
Utilidad Neta Distribuible/ Alquileres	53%	39%	
Flujo Distribuido US\$	1.70	0.69	146%
Número de CP's	16,715,385	8'466,788	97%
Dividendo por Certificado	0.102	0.082	24%



**US\$ 3.85 m**  
Flujo Distribuido al 3T24

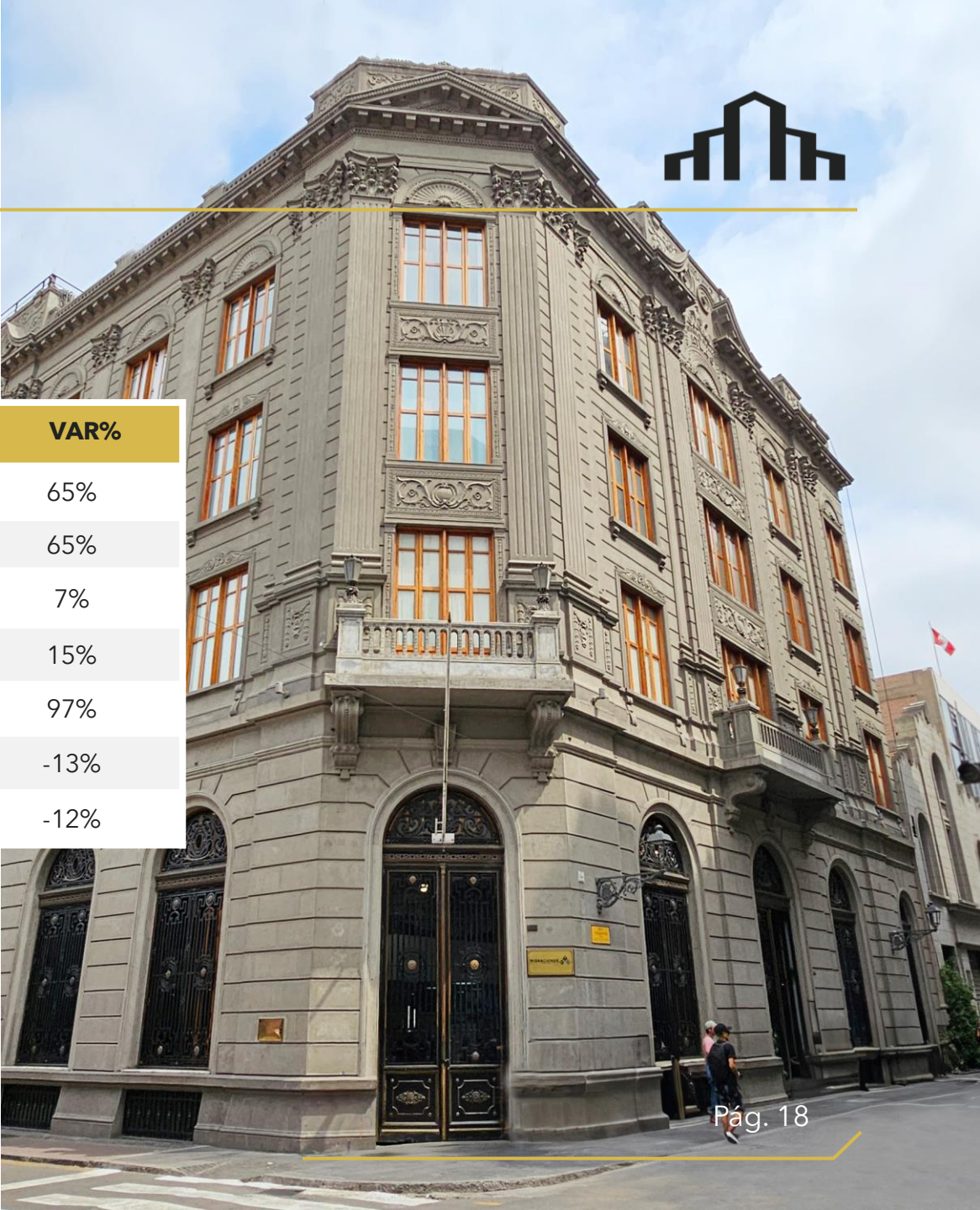
(1) El monto determinado como Utilidad Neta Distribuible (UND), según el marco legal vigente para las FIBRA's, considera solo las partidas del Estado de Resultados que representen un flujo real, razón por la cual el resultado diferirá de la utilidad contable, toda vez existen conceptos que no representan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

# Estructura de Capital



	A SET24	A DIC 23	VAR%
Inversiones inmobiliarias (US\$ millones) <sup>1</sup>	163	99	65%
Activo Total (US\$ millones)	168	102	65%
Deuda Financiera (US\$ millones) <sup>2</sup>	42	39	7%
Pasivos Financieros (US\$ millones) <sup>2</sup>	45	39	15%
Patrimonio (US\$ millones)	122	62	97%
Endeudamiento (deuda financiera) (%)	24.8%	38.0%	-13%
Endeudamiento (pasivo financiera) (%)	26.5%	38.0%	-12%

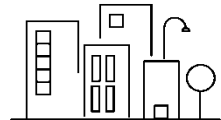
(1) El monto de inversiones inmobiliarias corresponde al registro contable de cierre de cada periodo, expresado en dólares de acuerdo al tipo de cambio de cierre en cada periodo. (\*\*) Los pasivos financieros incluyen todas las deudas estructurales, tanto del sistema financiero como de terceros no financieros. Por otro lado, la deuda financiera corresponde a (1) Financiamiento Club Deal BBVA-Scotiabank, (2) Financiamiento bilateral Scotiabank



# En Resumen



En los primeros nueve meses del año adquirimos **8 activos** por valor de **US\$ 63.0 millones** y consolidamos un portafolio por valor de casi **\$ 170 millones** al cierre del 3T24.



Al cierre del Trimestre administramos **218,356 m²**, distribuidos en **31 inmuebles**, con una tasa de ocupación sostenida a niveles de **98.4%**



Los ingresos del Tercer Trimestre ascendieron a **US\$ 3.5 millones**, acumulando **US\$ 8.83 millones** en lo que va del año.



Nuestro nivel de deuda financiera al cierre del trimestre es de **24.8%**.





# Sesión de Preguntas y Respuestas



---

Para más información, por favor  
contactar:

**En Lima**

**Gary Tafur**

CFO FIBRA Prime

Email: [gary@fibraprime.pe](mailto:gary@fibraprime.pe)

**En Nueva York**

**Rafael Borja**

RB IR Consultant

Email: [rafael@rb-irconsultant.com](mailto:rafael@rb-irconsultant.com)



[fibraprime@fibraprime.pe](mailto:fibraprime@fibraprime.pe)  
[Fibraprime.pe](http://Fibraprime.pe)

Av. Los Conquistadores  
N° 1041, oficina 302  
San Isidro

---