

# **FIBRA Prime**

## **Presentación para Inversionistas**



**Diciembre 2018**



## Nota 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 conformarán el portafolio inicial, así como la estructura de gobierno de FIBRA Prime y Administradora Prime.

La información que contiene esta presentación relacionada en forma exclusiva a la FIBRA Prime y la Empresa Administradora se encuentra a su vez contenida 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 en el “Prospecto Marco del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME”, ambos documentos inscritos en el Registro Público de Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores en virtud de la Resolución SMV de Intendencia General de Supervisión de Entidades N° 100-2018-SMV/10.2 y sus fines son meramente informativos. En ese sentido, el presente documento no tiene fines de pre-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 la Resolución CONASEV 141-1998 y el Reglamento de Procesos de Titulización de Activos aprobado por Resolución CONASEV 001-97, los receptores de esta presentación deberán revisar previamente el Acto Constitutivo, el Prospecto Marco - con especial atención en la Sección “Factores de Riesgo”, el Aviso de Oferta, y demás documentos y actualizaciones que se encuentre registrados ante el Registro Público de Mercado de Valores.

La información contenida en esta presentación no deberá considerarse como asesoría legal, financiera, 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.

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 (iv) ni 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.



# Term Sheet – FIBRA Prime

**Administrador /  
Originador**



**Entidad  
Estructuradora**



**Agente  
Colocador**



**Fiduciario**



**Tipo de fondo**

**FIBRA**  
Fideicomiso de Titulización para Inversión en  
Renta de Bienes Raíces

**Monto de  
Programa**

**USD 500 Mn**

**Monto de primera  
colocación**

**USD 54.2 Mn**  
(incluyendo sobreasignación)

**Valor nominal /  
Moneda**

**USD 10.00 / Dólares**

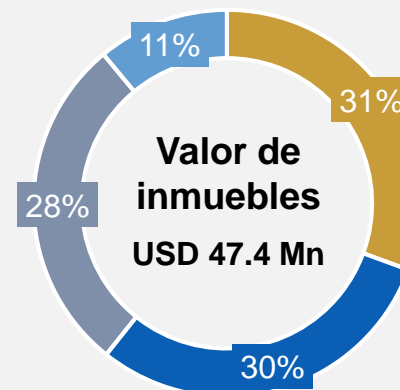
**Plazo**

**Indefinido**

**Rating de  
Clasificadoras**

**Equilibrium: A+fi.pe  
Class & Asociados: A<sub>f</sub>**

**Portafolio inicial bajo contrato de opción  
(5 activos)**



■ Industrial / Logístico ■ Retail ■ Hotelero ■ Oficinas



# Resumen de los fondos y usos de la primera emisión

## Fuente de los recursos


Recursos brutos de la oferta  USD 52.64 Mn

Recursos brutos de la  
sobreasignación (3%)  USD 1.58 Mn

---

**Total** **USD 54.22 Mn**


## Destino de los recursos

Valor de inmuebles  
(incluyendo inversiones del 1er año)  USD 47.40 Mn

Alcabala  USD 1.39 Mn

Comisión por adquisición de  
inmuebles<sup>(1)</sup>  USD 1.12 Mn

Comisión de estructuración y  
colocación  USD 1.76 Mn

Otros gastos de la oferta<sup>(2)</sup>  USD 0.24 Mn

IGV – Total<sup>(3)</sup>  USD 0.56 Mn

Caja mínima  USD 0.17 Mn

Caja de sobreasignación  USD 1.58 Mn

---

**USD 54.22 Mn**

Notas: (1) La comisión por adquisición de inmuebles será abonada en efectivo en la primera colocación; para posteriores adquisiciones, y siempre que sea permitido por las normas aplicables, los honorarios por éste concepto serán abonados un 50% en efectivo y el resto mediante la entrega de Certificados de Participación ("CPs"); (2) Incluye gastos por comisiones de la Bolsa de Valores de Lima ("BVL"), honorarios notariales y registrales, servicios legales, reembolsos por dietas al Comité Técnico, pagos a Clasificadoras de Riesgos, entre otros; (3) Incluye IGV por comisión de adquisición de activos (USD 0.20 Mn), comisión de estructuración y colocación (USD 0.32 Mn) y otros gastos de la oferta (USD 0.04 Mn)



# Estrategia de inversión

APSA cuenta con una sólida estrategia de inversión y un robusto plan de crecimiento → su plan estratégico diferenciado permite generar oportunidades directas off market (c. 70% del pipeline)

## Tipo de inmuebles

- Activos **estabilizados, maduros/brownfield** y con **flujos estables** → en el mediano y largo plazo **se evaluarán inversiones bajo el esquema de *Build To Suit***
- Se buscará reducir el riesgo de exposición a ciertos sectores mediante la diversificación del portafolio:
  - **Industrial** → importantes almacenes, centros logísticos y plantas industriales de distintos sectores
  - **Comercial** → centros vecinales, *strip-malls* y galerías comerciales altamente frecuentadas en ubicaciones estratégicas
  - **Oficinas** → edificios de oficinas de clase “A” y “B” en los principales centros empresariales y financieros de Lima
  - **Hoteles** → hoteles de marcas internacionales de clase ejecutiva o boutique

## Características de los contratos

- La adquisición de inmuebles serán de tipo **Sale & Lease** o incluirán **contratos con flujos estables y de largo plazo** → se buscará que los inquilinos sean de primer nivel
- Se buscará preferentemente que los contratos tengan las siguientes características:
  - **Moneda** → dólares americanos
  - **Contratos forzosos de largo plazo** → más de 10 años en el caso de *single-tenants* (3-7 años para *multi-tenants*)
  - **Ajustes anuales** → inflación de Estados Unidos o 3%

La mayoría de oportunidades son **off market**, es decir, fueron creadas por APSA ya que los inmuebles no se encontraban a la venta



# Miembros de los equipos de FIBRA Prime

## FIBRA PRIME

### Comité Técnico

#### Orlando Cerrutti

**Presidente del Comité Técnico de FIBRA Prime**

**+ 40 años** de trayectoria y experiencia en inversiones (incluyendo activos inmobiliarios)

#### Rafael Venegas

**Miembro del Comité Técnico de FIBRA Prime**

**+ 40 años** de trayectoria y experiencia en inversiones (incluyendo activos inmobiliarios)

#### Miguel Aramburú

**Miembro del Comité Técnico de FIBRA Prime**

**+ 36 años** de trayectoria y experiencia en inversiones y mercado de capitales

**+ 116 años de experiencia acumulada**

## ADMINISTRADORA PRIME

### Directorio de APSA

#### José R. Mariátegui

**Presidente del Directorio de APSA**

**+ 40 años** de trayectoria empresarial

#### Juan José Calle

**Miembro del Directorio de APSA**

**+ 36 años** de experiencia en el sector *Retail* (incluyendo inversiones inmobiliarias)

#### Gonzalo Barandiaran

**Miembro del Directorio de APSA**

**+ 20 años** de experiencia en el sector inmobiliario y financiero

#### Marco Moreno

**Miembro del Directorio de APSA**

**+ 25 años** de experiencia en finanzas e inversiones

**+ 172 años de experiencia acumulada**

### Gerencia de APSA

#### Ignacio Mariátegui

**Gerente General**

**+ 8 años** de experiencia en el sector inmobiliario

#### José M. Mariátegui

**Chief Investment Officer**

**+ 8 años** de experiencia en el sector inmobiliario

#### Guillermo Carbonel

**VP de Gestión de activos**

**+ 15 años** de experiencia en el sector *Retail* e inmobiliario

#### Gary Tafur

**Gerente de Riesgos y Gobierno Corporativo**

**+ 10 años** de experiencia en gestión de riesgos, inversiones y finanzas

#### Francisco Castillo

**Gerente Legal**

**+ 10 años** de experiencia en el ámbito legal del sector inmobiliario



# 01

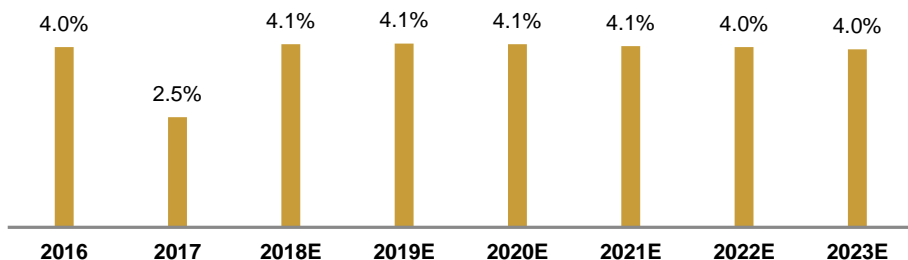
Información  
macroeconómica y  
sectorial relevante





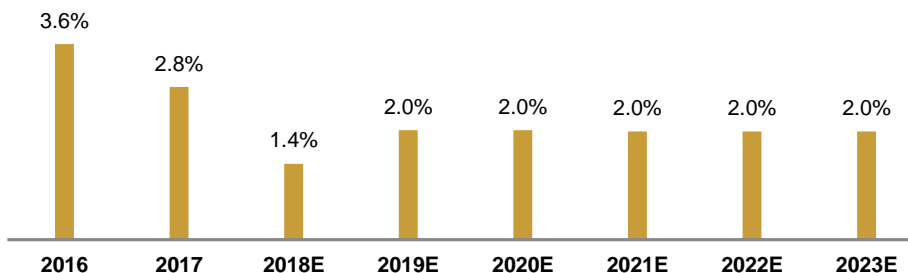
# Perú: País con indicadores macroeconómicos sólidos y un importante potencial de crecimiento

## Estimación del crecimiento del PBI 2018E-2023E<sup>(1)</sup>



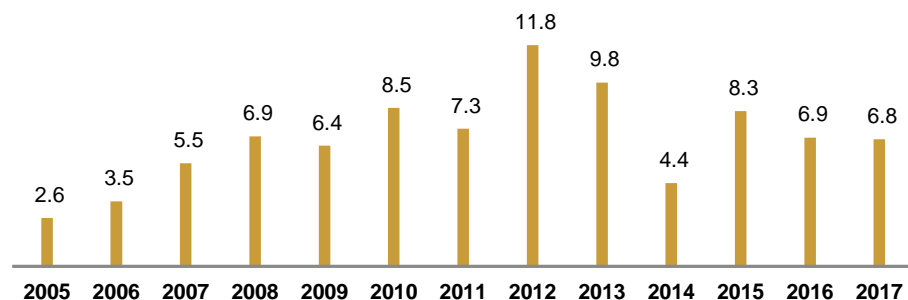
- El Perú se posiciona como la **economía con mayor perspectiva de crecimiento en LatAm** los próximos 5 años (Perú: 4.1%, Colombia: 3.5% y Chile: 3.3%)<sup>(1)</sup>

## Cambios en el Índice de Precios al Consumidor – Perú<sup>(2)</sup>



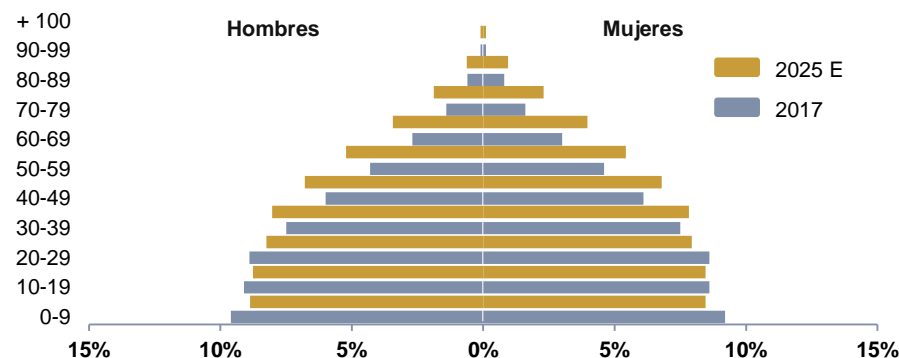
- El **adecuado manejo de la política económica y fiscal** en el país ha favorecido niveles de inflación bajos y un tipo de cambios con poca volatilidad
- Se proyectan **niveles de inflación dentro del rango meta del Banco Central de Reservas**, entre 1% y 3% los próximos 6 años

## Inversión Extranjera Directa en Perú 2005-2017 (USD Bn)<sup>(2)</sup>



- La inversión extranjera directa ("IED") ha tenido un crecimiento importante, con una tasa CAC<sup>05-17</sup> <sup>(4)</sup> de 8.0% → en el 2017, **Perú ocupó el cuarto lugar como país receptor de IED**, detrás solo de Brasil, Argentina y Colombia

## Pirámide poblacional<sup>(3)</sup>

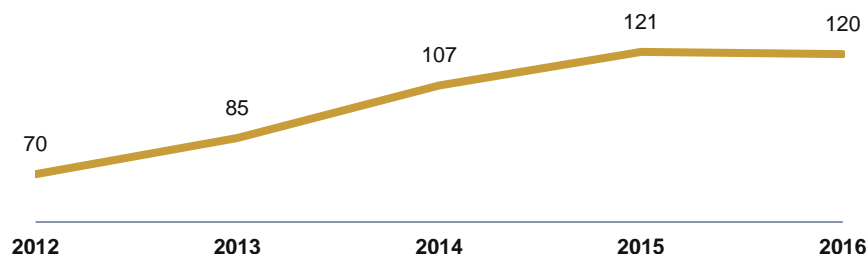


- Adicionalmente, el Perú **se encuentra en una situación demográfica ventajosa** dado que **el volumen de la población en edad de trabajar supera a la población dependiente** (comúnmente llamado el Bono Demográfico) → 63% de la población pertenece a la Población Económicamente Activa a junio del 2017



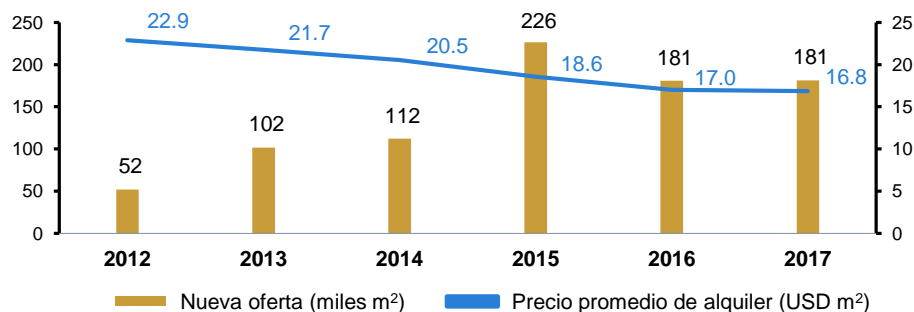
# Sectores con dinamismo que capturan el beneficio del Bono Demográfico

## Industrial - Precio de terrenos en parques industriales (USD/m<sup>2</sup>)<sup>(1)</sup>



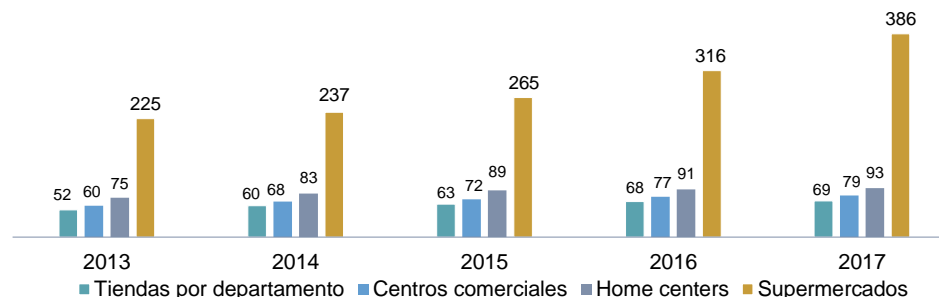
- El **dinamismo económico del país y el crecimiento urbano** de la ciudad de Lima han incrementado los precios de terrenos industriales
- Como consecuencia de ello, y dada la **escasez de terrenos en Lima**, muchas compañías están **mudando sus operaciones a complejos industriales a la periferia** de la ciudad

## Oficinas - Nueva oferta y precio de alquiler de Oficinas Prime<sup>(1)</sup>



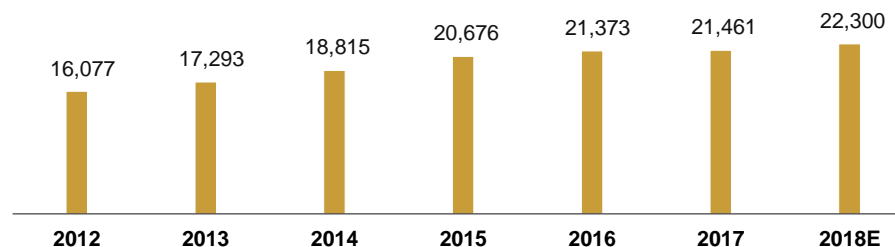
- El mercado de Oficinas Prime se encuentra en una **etapa de absorción de sobre oferta** (tasas de vacancia a la baja)
- Analistas coinciden que se prevé una **recuperación en el precio de alquiler acompañado de una reducción de la tasa de vacancia los próximos años**

## Retail - Número de tiendas en segmentos de retail<sup>(2)</sup>



- El consumo interno ha mostrado un gran dinamismo los últimos años → como resultado, el número de establecimientos en el sector *retail* ha crecido sustancialmente en los últimos 5 años y se espera que esta tendencia continúe al alza

## Hotelero - Evolución del número de establecimientos hoteleros<sup>(2)</sup>



- En los últimos seis años el sector turismo en el Perú se ha desarrollado **considerablemente** → en el 2017, generó ingresos por c. USD 8,000 Mn, un monto equivalente al 3.8% del PBI (la tasa más alta entre los países de Sudamérica)
- Como resultado del incremento en el turismo nacional y de extranjeros, **el número de establecimientos hoteleros ha incrementado en un promedio anual de c. 5.6% desde el 2012**



# 02

Portafolio inicial de  
inmuebles



# Descripción de los inmuebles (1/2)

## Información detallada de los inmuebles

### Industrial / logístico - 1

<b>Precio</b>	USD 8.0 Mn
<b>Inquilino</b>	Empresa líder en su industria con más de 40 años de operación
<b>Uso del inmueble</b>	Nave industrial, principal local de operación
<b>Plazo de arrendamiento</b>	30 años ( 10 forzosos )
<b>Superficie rentable (m<sup>2</sup>)</b>	32,000 m <sup>2</sup>
<b>Moneda de contrato</b>	USD
<b>Factor de crecimiento</b>	2.50%
<b>Modalidad de Adquisición</b>	Sale & Lease con opción de recompra
<b>Ubicación</b>	Ubicado en el distrito de Ventanilla, colindante con otros locales industriales y logísticos

### Industrial / logístico - 2

<b>Precio</b>	USD 6.5 Mn
<b>Inquilino</b>	Empresa líder en su industria con más de 40 años de operación
<b>Uso del inmueble</b>	Nave industrial, principal local de operación
<b>Plazo de arrendamiento</b>	7 años
<b>Superficie rentable (m<sup>2</sup>)</b>	9,500 m <sup>2</sup>
<b>Moneda de contrato</b>	USD
<b>Factor de crecimiento</b>	Variación del índice de Precios al Consumidor – Inflación de Estados Unidos de América
<b>Modalidad de Adquisición</b>	Sale & Lease con opción de recompra
<b>Ubicación</b>	Cercado de Lima, colindante con centros comerciales y otros locales industriales.

### Comercial

<b>Precio</b>	USD 14.3 Mn
<b>Inquilinos</b>	118
<b>Uso del inmueble</b>	Unidades comerciales
<b>Plazo de arrendamiento</b>	Corto plazo (contratos de plazos menores a un año renovables)
<b>Superficie rentable (m<sup>2</sup>)</b>	5,690 m <sup>2</sup>
<b>Moneda de contrato</b>	PEN
<b>Ingresos por alquiler 2016</b>	PEN 5.7 Mn
<b>Ingresos por alquiler 2017</b>	PEN 5.6 Mn
<b>Ingresos por alquiler estimados 2018</b>	PEN 5.8 Mn
<b>Factor de crecimiento</b>	No aplica
<b>Modalidad de Adquisición</b>	Compra-venta
<b>Ubicación</b>	Cercado de Lima, colindante con centro histórico

### Oficinas

<b>Precio + inversión 2019</b>	USD 5.2 Mn (USD 4.2 Mn de precio de compra + inversión de USD 1.0 Mn en el 2019)
<b>Inquilino</b>	Por definir
<b>Uso del inmueble</b>	Oficinas multi-tenant o single-tenant
<b>Plazo de arrendamiento</b>	Por definir
<b>Superficie rentable (m<sup>2</sup>)</b>	4,530 m <sup>2</sup>
<b>Moneda de contrato</b>	Por definir
<b>Factor de crecimiento</b>	Por definir
<b>Modalidad de Adquisición</b>	Compra-venta
<b>Ubicación</b>	Cercado de Lima, colindante con centro histórico y anexo al inmueble comercial descrito anteriormente



# Descripción de los inmuebles (2/2)

## Información detallada de los inmuebles

### Hotelero / comercial

Precio	USD 13.4 Mn
Inquilino	Una de las principales empresas del sector hotelero, actualmente se encuentra en fase de expansión a nivel nacional. La ocupabilidad promedio del hotel es mayor al 60%
Uso del inmueble	Hotelero / comercial
Plazo de arrendamiento	30 años (10 forzosos)
Superficie rentable (m <sup>2</sup> )	10,150 m <sup>2</sup>
Moneda de contrato	USD
Factor de crecimiento	El mayor valor entre: (i) 3.00% y (ii) la variación del Índice de Precios al Consumidor – Inflación de Estados Unidos de América
Tipo de contrato	Sale & Lease
Ubicación	Una de las principales provincias del Perú



# Análisis comparativo de inmuebles

	Industrial / Logístico - 1	Industrial / Logístico - 2	Comercial	Oficinas <sup>(1)</sup>	Hotelero
<b>Precio<sup>(2)</sup> (USD Mn)</b>	8.0	6.5	14.3	5.2	13.4
<b>Alquiler neto proforma (USD 000)</b>	840 (Contractual - 2019)	598 (Contractual - 2019)	1,716 <sup>(3)</sup> (Histórico - 2017)	Vacante	1,407 (Contractual - 2019)
<b>Cap Rate Comercial<sup>(4)</sup></b>	10.50% (Contractual - 2019)	9.20% (Contractual - 2019)	12.01% (Histórico - 2017)	N.A.	10.50% (Contractual - 2019)
<b>Cap Rate NOI<sup>(5)</sup></b>	10.20% (Contractual - 2019)	8.90% (Contractual - 2019)	10.80% (Histórico - 2017)	N.A.	10.25% (Contractual - 2019)
<b>Periodo de contrato</b>	30 años (10 forzosos)	7 años forzosos	Varios - corto plazo	Por definir	30 años (10 forzosos)
<b>Moneda del contrato</b>	USD	USD	PEN	N.A	USD
<b>Indexación anual</b>	2.5%	Variación del IPC de EEUU	N.A.	Por definir	Mayor valor entre: 3.00% y Variación del IPC de EEUU

(1) El inmueble de oficinas fue adquirido en conjunto con el inmueble comercial. A la fecha, las oficinas se encuentran desocupados, sin embargo, se espera que éstas se alquilen a partir del segundo semestre del 2019 tras la implementación de una inversión que está contemplada en el precio de adquisición. De forma ilustrativa, si las oficinas se logran alquilar a un precio de USD 10 / m<sup>2</sup>, se obtendría un Cap Rate Comercial de 10.38% y un Cap Rate NOI de 9.91%.

(2) Incluye la inversión en el inmuebles de Oficinas de USD 1.0 Mn en el 2019

(3) Cifra calculada con un tipo de cambio de USD 1 = PEN 3.26. Fuente: Banco Central de Reservas del Perú.

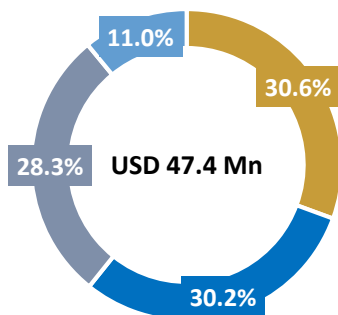
(4) El Cap Rate Comercial es la tasa obtenida al dividir la renta por alquiler anual entre el valor de adquisición de los inmuebles. En el caso de los inmuebles Industrial Logístico 1 y 2 y el Hotelero, se usa el alquiler proyectado del 2019 de acuerdo a los términos de sus contratos. En el caso del inmueble Comercial, dado que los contratos son de corto plazo, se usan los alquileres del 2017 por ser el último año completo con información real. En el caso del inmueble de Oficinas, aún no cuenta con contratos de alquiler.

(5) El Cap Rate NOI es la tasa obtenida al dividir el Net Operating Income ("NOI") entre el valor de los inmuebles de la FIBRA. El NOI es el ingreso que generan las propiedades luego del pago de gastos operativos (seguros, administración de propiedad, impuestos, mantenimiento, limpieza, etc.). Para calcular el NOI, se consideró gastos operativos estimados, con excepción del inmueble Comercial en el que se consideró el NOI histórico del 2017.



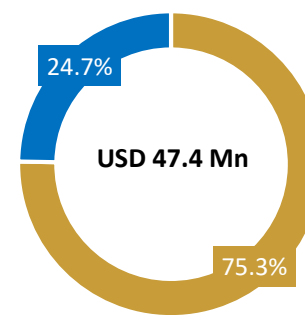
# Indicadores clave del portafolio inicial

## Valor de los inmuebles por tipo de activo



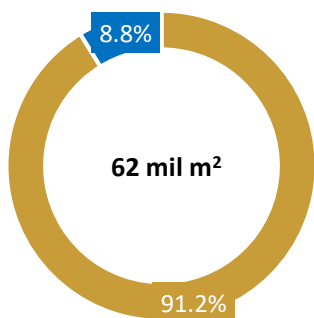
■ Industrial / Logístico ■ Retail ■ Hotelero ■ Oficinas

## Inversión por *Cap-Rate* NOI<sup>(1)</sup>



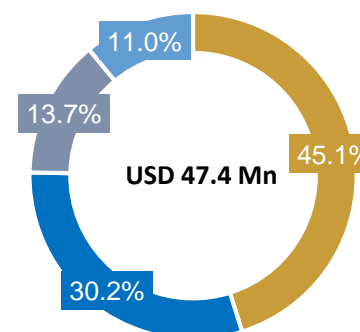
■ Cap Rate NOI mayor a 10% ■ Cap Rate NOI menor a 10%

## Vacancia vigente (ABL) - %



■ ABL ocupado ■ ABL vacante

## Distribución del valor de los inmuebles por tipo de contrato



■ 30 años (10 forzosos) ■ Corto Plazo  
■ 7 años forzosos ■ Sin contrato

Nota: (1) Los inmuebles Industrial / Logístico 2 y el inmueble de Oficinas tienen o tendrían Cap Rates NOI menores a 10%



# Flujo proforma año 1 de portafolio inicial

	Concepto	USD 000
1	<b>Alquileres netos proforma</b>	<b>4,561</b>
2	<i>Facility management</i> y demás gastos y costos operativos	-371
	<b>Net Operating Income (NOI)</b>	<b>4,190</b>
3	Fee de administración y otros gastos	-997
	<b>EBITDA</b>	<b>3,193</b>
4	Flujo de ingresos por IGV	570
	Ingresos financieros	2
	<b>Flujo Distribuible</b>	<b>3,765<sup>(1)</sup></b>

- 1 Los alquileres netos proforma toman en consideración la **renta histórica 2017 del inmueble Comercial** y las **rentas según las condiciones contractuales** de los **inmuebles Industrial Logístico 1 y 2 y el Hotelero** → a pesar de que se espera ocupar el inmueble de Oficinas a fines del 2019, no se ha considerado en los ingresos proforma del primer año
- 2 Gastos son estimados e incluyen el **facility managment** del inmueble Comercial y **gastos por impuestos prediales y seguros de los inmuebles**
- 3 El **componente más relevante es la comisión por administración**, cuyo cálculo se detalla más adelante
- 4 Generado principalmente por la recuperación de IGV obtenido como resultado del crédito generado por los gastos de la emisión

Nota: (1) Se deja constancia de que sólo, durante el primer año de vigencia del Fideicomiso, el pago trimestral a cuenta de las Distribuciones podrá iniciar una vez transcurridos los primeros seis (6) meses



# Pipeline: Prospectos y oportunidades reales

El equipo de APSA ha explorado un universo total de 230 oportunidades de inversión por USD 3,204 Mn → a la fecha, 159 inmuebles son posibles prospectos y 71 oportunidades han sido analizadas a profundidad

## Posibles prospectos

**159 inmuebles** - USD 1,735 Mn

## Oportunidades reales

**71 inmuebles** - USD 1,469 Mn

Oportunidades  
no concretadas

**25 inmuebles**  
USD 471 Mn

Oportunidades  
en evaluación

**35 inmuebles**  
USD 856 Mn

Oportunidades  
próximas a  
concretar

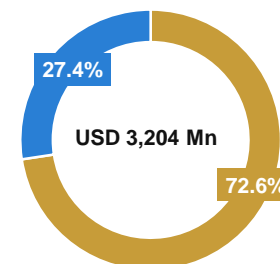
**6 inmuebles**  
USD 95 Mn

Oportunidades  
aprobadas

**5 inmuebles**  
USD 47 Mn

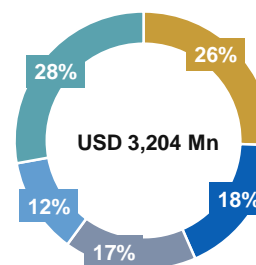
## Detalle de oportunidades

### Market / Off market



Off Market Market

### Tipo de activo



Oficinas Logístico Industrial  
Comercial Otros



# 03



## Estructura de FIBRA Prime

# Órganos Administrativos

La estructura contará con un Gobierno Corporativo transparente e independiente

## 1 Administradora Prime (“APSA”)

- Se dedica a la **identificación, operación y administración de inmuebles**, así como a la **evaluación de oportunidades de inversión** y el **asesoramiento estratégico**
- APSA y los miembros independientes de su **Directorio** cuentan con **amplia experiencia** en el sector inmobiliario

## 2 Comité Técnico

- Órgano **independiente** con entre **3 y 7 profesionales de experiencia**
- Responsables de adoptar decisiones relacionadas al manejo de los recursos de FIBRA Prime

## 3 Asamblea General de Tenedores de CPs<sup>(1)</sup>

- **Máximo órgano de representación** de los inversionistas
- **Inversionistas:** incluyen tanto los inversionistas institucionales como personas naturales (*retail*)

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

## Fiduciario / Titulizadora BBVA

- Ejecuta las decisiones tomadas por los órganos administrativos de acuerdo al Acto Constitutivo

Portafolio de Inmuebles:

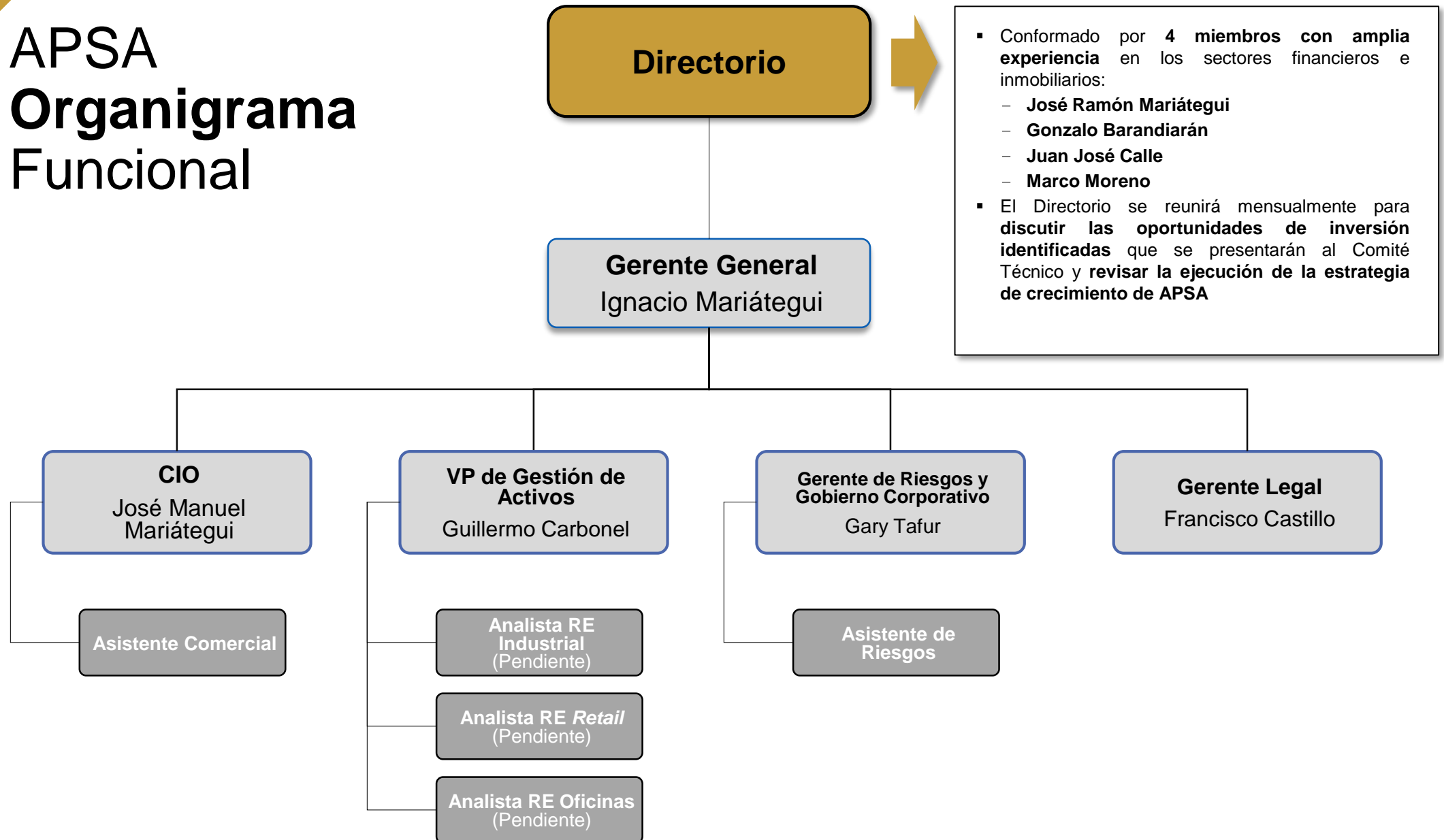




# APSA – Organigrama funcional

1

## APSA Organigrama Funcional





# Administradora Prime (APSA)

1



- **APSA se dedica a:** (i) la **identificación y evaluación de oportunidades de inversión** y (ii) la **prestación de servicios de gestión y administración** de inmuebles
- Cuenta con un **equipo gerencial de primer nivel** con amplia experiencia en el sector inmobiliario y un **Directorio en el que participan tres miembros independientes** con reconocida trayectoria

## Líneas de servicios y principales actividades

### Selección de activos

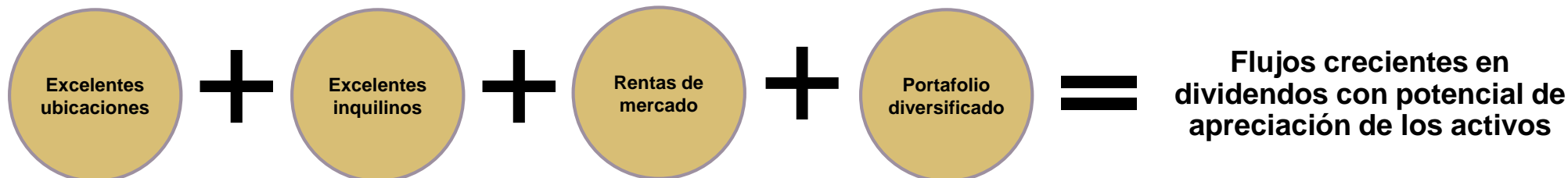
- **Identificación de activos**
  - Identificación de inmuebles que estén ubicados en zonas estratégicas
- **Evaluación de activos**
  - Análisis y la evaluación de los inmuebles identificados

### Gestión y administración de inmuebles

- **Gestión de contratos**
  - Negociación y estandarización de contratos, elaboración de adendas
- **Gestión de inquilinos**
  - Seguimiento de incidencias, coordinación de desalojos
- **Administración de ingresos**
  - Gestión y seguimiento de cobranzas y moras
- **Control de egresos y gestión con proveedores**
  - Negociación y evaluación de proveedores de mantenimiento, seguridad, limpieza, etc.
- **Asesoría inmobiliaria y reporting**
  - Planificación de estrategia de inversión y elaboración de reportes para comités

### Desarrollo de proyectos<sup>(1)</sup>

- **Identificación y evaluación**
  - Identificación y evaluación de potenciales proyectos inmobiliarios que tengan rentas aseguradas
  - Mejoras y remodelaciones a los activos que ya pertenezcan a la FIBRA
- **Aprobación y ejecución**
  - Si proyecto es aprobado, APSA se encargará contratar a una compañía desarrolladora y supervisar su ejecución
- **Supervisión de obras**
  - Supervisión de obras y continuidad del proyecto para el cumplimiento de los objetivos planeados



Nota: (1) Los proyectos a considerarse son aquellos que sean elegibles para el FIBRA y que cuenten con rentas aseguradas



# APSA – Plan de compensación

1

Las comisiones atribuidas a APSA como administrador están en línea con las prácticas del mercado y aseguran un alineamiento de intereses

## Comisión de administración

- La comisión se calcula en base un **porcentaje del NOI escalonado por tramos** con respecto al NAV<sup>(1)</sup> de FIBRA Prime
- Este mecanismo **promueve la eficiencia en gastos y la maximización de rentas, alineando los intereses** de los inversionistas y APSA

### Tramos

### Comisión (Anual)

NAV < USD 250 Mn	15.0% del NOI
USD 250 Mn < NAV ≤ USD 500 Mn	12.5% del NOI correspondiente al Tramo 2
NAV > USD 500 Mn	10.0% del NOI correspondiente al Tramo 3

## Comisión por operación concretada<sup>(2)</sup>

- APSA cobrará comisión cada vez que:**
  - (i) se cierre exitosamente la adquisición o aporte de un inmueble;
  - (ii) se cierre exitosamente la disposición estratégica de un inmueble;
  - (iii) se entregue un proyecto en el cual APSA haya participado como desarrollador
- En el caso de la comisión por adquisición, respecto de la primera colocación el pago se hará en efectivo → para posteriores adquisiciones las comisiones serán abonadas 50% en efectivo y 50% mediante la entrega de CPs, siempre que sea permitido por las nomas aplicables
- En todos los casos, los gastos de corretaje serán asumidos por APSA

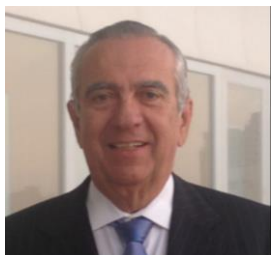
### Condición

### Estructura de comisión

Adq. <sup>(3)</sup> < USD 10 Mn	3% sobre el precio, incluyendo IGv
USD 10 Mn ≤ Adq. < 20	2% sobre el precio, incluyendo IGv
Adq. ≥ USD 20 Mn	1% sobre el precio, incluyendo IGv
Disposición de activos	3% del valor total
Ejecución de proyectos	5% del valor total del proyecto

Notas: (1) NAV: *Net Asset Value* o Valor de Activos Netos, obtenido al sustraer los Pasivos del Patrimonio Fideicometido de los Activos Inmobiliarios de este; (2) Comisión pagada sólo por éxito de concretar una transacción. No corresponderá pagar una comisión por cumplir con la función de búsqueda de oportunidades de inversión; (3) "Adq.": Adquisición o aporte de bienes inmuebles

## José Ramón Mariátegui - Presidente del Directorio



- **José Ramón es Presidente del Directorio de APSA y Socio-Fundador y Presidente Ejecutivo de IPSA** → previamente fue Presidente Ejecutivo de Mariátegui JLT Corredores de Seguros y Director Fundador de JLT Corredores de Reaseguros
- **Cuenta con más de 40 años de trayectoria empresarial** → amplia experiencia en el mercado asegurador peruano enfocado principalmente en seguros de propiedad
- Ha realizado diversas especializaciones en *Real Estate* por la Universidad de Oxford (SAID Business School) y la Universidad de Harvard (Harvard Business School)

## Gonzalo Barandiarán - Director



- **Gonzalo es socio y Gerente General de Park Office**, empresa dedicada al diseño, desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios
- Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero
- Posee una base sólida de conocimientos gerenciales, financieros e inmobiliarios → **ha participado en la gestión de proyectos inmobiliarios por más de USD 400 Mn desde el 2007**
- Gonzalo es Licenciado en Administración de Empresas de la Universidad del Pacífico y ha realizado un MBA con especialización en finanzas en la University of Pittsburgh (Becado por la OEA)

## Juan José Calle - Director



- **Juan José es Presidente Ejecutivo del Centro Comercial Jockey Plaza**, puesto que ocupa desde noviembre del 2017 → previamente fue Gerente General del Jockey Plaza, **administrando a más de 500 locatarios con una facturación total de más de USD 800 Mn**
- Se ha desempeñado como Director en varias empresas a nivel local e internacional, con probada experiencia en manejo de crisis y reestructuraciones financieras y societarias; así como, en el desarrollo de importantes proyectos inmobiliarios comerciales
- Es Licenciado en Relaciones Internacionales y tiene estudios de post-grado en Derecho Internacional Público y Privado, Marketing, Seguros, entre otros

## Marco Moreno - Director



- **Marco es Socio-Fundador de Creuza Advisors**, uno de los *Family Office* más importante del Perú
- Antes de fundar Creuza ocupó cargos en Citibank, Banco Santander y Belcorp en Lima, así como en Lehman Brothers en Nueva York → **cuenta con 25 años de experiencia en instituciones financieras y corporaciones globales**
- Marco es economista de la Universidad de Texas en Austin y obtuvo un MBA en Anderson School of Management en UCLA → ha realizado cursos de especialización en Family Offices & Wealth Management en The Wharton School

## Gerente General



### Ignacio Mariátegui

- **Socio-Fundador de APSA**
- **Cuenta con más de 8 años de experiencia en la industria inmobiliaria, adquiriendo satisfactoriamente activos comerciales por c. USD 30 Mn**, los cuales generan flujos positivos y estables para IPSA
- Previamente fue Director Comercial en Mariátegui JLT Corredores de Seguros
- Cuenta con un MBA en la Universidad Adolfo Ibañez de Chile y también uno en Deusto School of Business, así como cursos de educación continua en el programa Real Estate en Oxford University en el SAID Business School

## Chief Investment Officer



### José Manuel Mariátegui

- **Socio-Fundador de APSA**
- **Cuenta con 8 años de experiencia en la industria inmobiliaria**, desempeñándose como Gerente General de IPSA → durante este tiempo, **adquirió más de 12,000 m² de oficinas** valorizadas en c. USD 30 Mn
- Previamente fue Gerente de Risk Management en Mariátegui JLT Corredores de Seguros
- Ha realizado distintos cursos de especialización en Real Estate, tanto en Harvard University (Harvard Business School) como en Oxford University (SAID Business School), además de una maestría en Risk Management de City University (CASS Business School)

## VP de Gestión de Activos



### Guillermo Carbonel

- **Encargado de la Vice Presidencia de Gestión de Activos**
- Cuenta con **más de 15 años de experiencia en la industria inmobiliaria** en diversas áreas (Comercial, Marketing, Desarrollo y Operaciones) dentro de compañías de Real Estate de primer nivel (Mall Aventura Plaza, Urbanova, Jockey Plaza) → durante su carrera **ha logrado administrar de manera exitosa más de 566,000 m² de ABL conformado por 40 activos inmobiliarios**
- Especialista en la gestión de distintas clases de activos: centros comerciales súper regionales, centros comerciales regionales, *life style centers*, *strip malls*, usos mixtos (comercio y oficinas), activos industriales, entre otros
- Adicionalmente, ha podido participar en el desarrollo de 4 proyectos de expansión de malls, el desarrollo de 5 nuevos proyectos de malls regionales y un proyecto de uso mix
- Es Bachiller en Ciencias Administrativas, tiene una Maestría en Dirección de Empresas y ha realizado cursos de especialización de administración de activos *retail* en la Escuela John T. Riordan de International Council of Shopping Centers (ICSC)



# Comité Técnico

Órgano responsable de adoptar las decisiones más importantes relacionadas al manejo de los recursos de FIBRA Prime

2

## Integrantes

- **Entre 3 y 7 personas** elegidas por **periodos de 2 años** → **designados por Administradora Prime (“APSA”)**
- **Deben tener experiencia** de al menos **3 años** en temas relacionados al **sector inmobiliario o financiero** y al menos un miembro debe contar con experiencia en las actividades de la industria inmobiliaria o actividades similares
- Integrantes **no** tendrán **vinculación** con **APSA ni Empresa Fiduciaria**

## Principales Funciones

- **Aprobación de:**
  - Inversiones sugeridas por APSA
  - Desinversiones sugeridas por APSA
  - Aporte de inmuebles y los contratos correspondientes
  - Presupuesto anual elaborado por APSA
  - Términos y condiciones de distribuciones a inversionistas
  - Términos y condiciones de futuras emisiones
  - Endeudamiento → montos de endeudamiento que superen un techo establecido en el Acto Constitutivo deberán ser aprobados por la AG
  - Realización de informes de tasación
- **Participar con voz, pero sin voto, en la AG**

## Sesiones

- Comité se reunirá por lo menos una vez cada dos meses y en reuniones extraordinarias, cuando sea necesario

## Quórum

- Se requiere de un quórum de la mitad de los integrantes más uno para sesionar
- Miembros se abstendrán de votar en temas en los que exista conflicto de interés

## Miembros actuales

- Rafael Venegas
- Orlando Cerruti
- Miguel Aramburú

## Partícipes invitados – Gerencia de APSA

- José Manuel Mariátegui
- Ignacio Mariátegui
- Guillermo Carbonel

# Miembros del Comité Técnico

**Rafael  
Venegas**



- Rafael es actualmente Director Independiente de varias empresas de primer nivel del mercado peruano (Grupo Grana y Montero, Corporación Rey, Independiente SAFI, Grupo EFE) → cuenta con 30 años de impecable trayectoria y experiencia
- Ha sido Gerente General del Banco Internacional de Colombia, Citibank Perú, BankBoston Perú, Banco Sudamericano, Hermes/Brinks → del 2010 al 2016, fue CEO en Rimac Seguros y Reaseguros, empresa que destina gran parte de sus inversiones directas en activos inmobiliarios, donde realizó inversiones inmobiliarias por montos de USD 150 - 200 Mn anuales
- Rafael, es Ingeniero Industrial y de Sistemas de la UNI y cuenta con especializaciones de post-grado en Procesos Administrativos y Finanzas en A.Andersen School en Chicago → ha completado el CEO Management Program (1 y 2) en Kellogg School of Management, así como el programa de Planeamiento Estratégico, Gestión Humana y Marketing en Harvard University.

**Orlando  
Cerrutti**



- Orlando se desempeña como asesor y miembro del comité de riesgos de Pacífico Seguros y Reaseguros y Director Alternativo de sus empresas de salud
- A través de su empresa OBCerrutti, asesora empresas que desean mejorar sus resultados analizando temas estratégicos, culturales y de dinámicas organizacionales → también es profesor de la Escuela de Postgrado de la Universidad del Pacífico y considerado por Semana Económica entre los Top-25 CEO más rentables del Perú
- Cuenta con amplia experiencia gerencial y directiva → desde su fundación, y por 17 años, fue Gerente General de Pacífico Vida, en donde realizó inversiones por montos significativos
- Orlando es Bachiller en Ingeniería Industrial y en Ingeniería Mecánica por la PUCP, Magister en Ciencias por la Universidad de Sussex UK y Magister en Psicología por la PUCP → cuenta con estudios en Dinámica de Grupos y en Desarrollo Profesional y Liderazgo por el Tavistock Institute UK

**Miguel  
Aramburú**



- Miguel es miembro del Directorio de diversas empresas, entre ellas: ENFOCA Fondo de inversión, Minsur, Andino Investment Holding, Toulouse Lautrec, UCAL, El Comercio y CERTUS
- Ha trabajado anteriormente como Director Independiente de varias otras instituciones
- Miguel ha sido Gerente General de Hochschild Mining donde durante los años 2006 y 2007, lideró la exitosa salida en bolsa de la compañía en el London Stock Exchange
- Recibió su título de pregrado de Ingeniería Industrial de la Universidad Pontificia Católica del Perú y un MBA de la Universidad de Stanford



# Asamblea General

3

## Órgano máximo de representación de los inversionistas

### Integrantes

- Todos los Titulares de CPs tienen derecho a participar en la Asamblea General (“AG”)
- Un CP equivale a un voto para propósitos de la toma de decisiones en la Asamblea General

### Facultades

- **Aprobación de:**
  - Modificaciones al Acto Constitutivo
  - Operaciones de financiamiento que excedan los límites autorizados para aprobación del Comité Técnico
  - Aumento del monto del Programa
  - Estados Financieros
  - Gastos ordinarios y extraordinarios que excedan los límites establecidos en el Acto Constitutivo, pudiendo delegar dicha facultad al Comité Técnico
- Creación de nuevos comités
- Solicitar informes sobre el patrimonio del FIBRA
- Nombrar al sustituto del Fiduciario o Empresa Administradora en situaciones de renuncia o remoción

### Convocatoria

- **Se convoca la Asamblea General cuando:**
  - Lo solicite un número de Tenedores no menor al (20%) de los CPs en circulación
  - Lo solicite el Comité Técnico o la Titulizadora
  - Sea requerido por Ley

### Quórum

- En primera convocatoria, se requerirá la mitad más uno de los CPs emitidos para que la AG quede constituida, en segunda convocatoria será suficiente cualquier número de CPs

### Mayorías

- **Acuerdos en la Asamblea General se adoptarán por mayoría absoluta de tenedores de CPs presentes o representados en la sesión**
  - Para modificaciones al Acto Constitutivo, aprobación de un plan de disolución o liquidación y acodar excepciones al Derecho de Suscripción Preferente se requerirá una mayor representación<sup>(1)</sup> en la Asamblea General
  - Para una **remoción sin causa justificada** de algún miembro Comité Técnico, la Empresa Administradora o el Fiduciario se, requerirá el voto de por lo menos 90% de los CPs en circulación → para una **remoción con causa justificada**, se requerirá de una mayoría absoluta

Nota: (1) Para aprobar modificaciones al Acto Constitutivo, aprobación de un plan de disolución y liquidación y acordar excepciones al Derecho de Suscripción Preferente se requerirá, en primera convocatoria, la concurrencia de dos tercios de los CPs emitidos en la AG y en segunda convocatoria, tres quintos de dichos CPs



A perspective view of a long, narrow aisle in a warehouse. The aisle is flanked by tall, yellow metal shelving units (pallet racks) filled with stacked cardboard boxes. The floor is concrete, and the aisle leads towards a bright light source at the far end. The racks have red safety caps at the base. A red and white striped floor marking is visible in the foreground on the right.

# ¿Qué es un FIBRA?

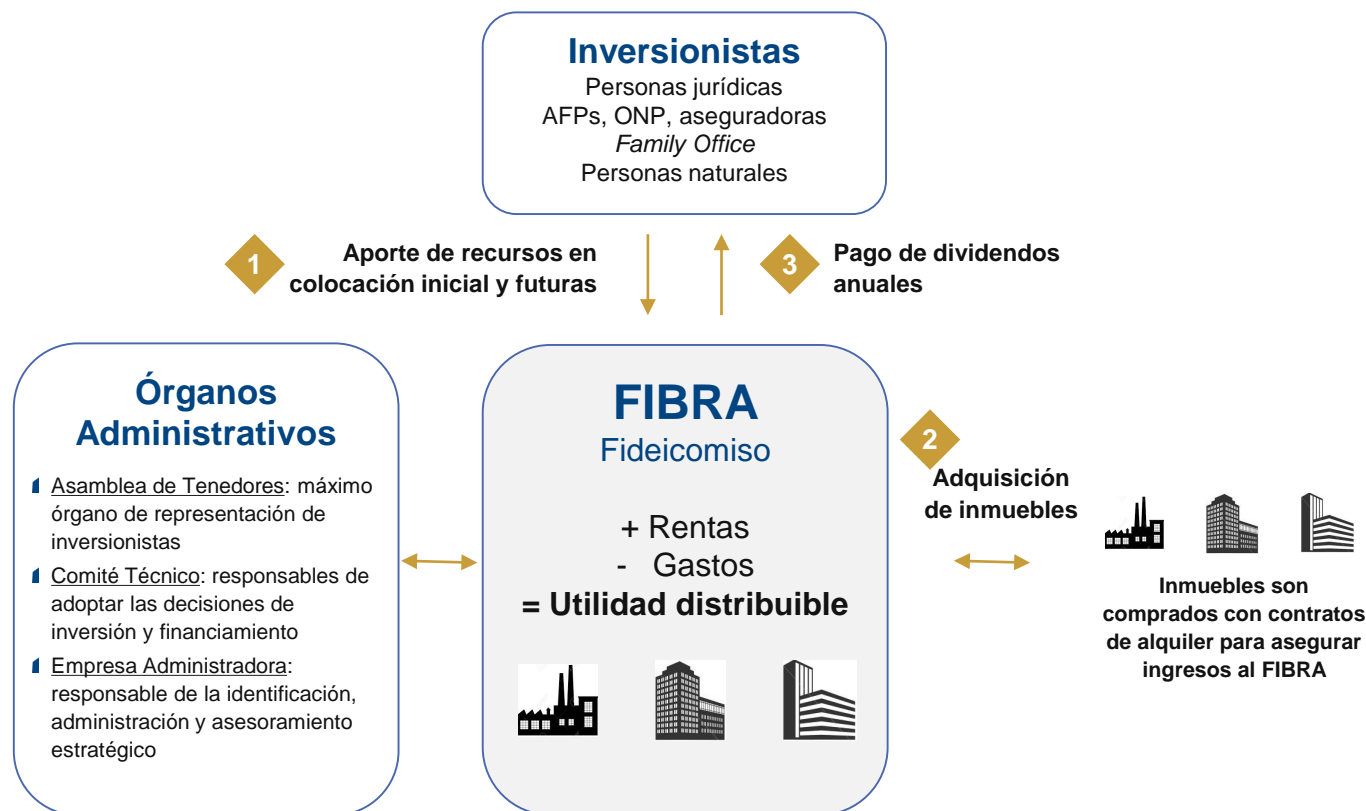
## Descripción

- FIBRA es un acrónimo de “**Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces**”
- Es un patrimonio autónomo, **constituido bajo la modalidad de un fideicomiso de titulización**, que otorga a sus inversionistas (Tenedores de Certificados de Participación - CPs) el **derecho a participar en los resultados de la inversión en activos inmobiliarios generadores de rentas de arrendamiento y similares**
- Los FIBRAs tienen una duración indefinida y listan en bolsa**, lo cual permite a los inversionistas tener liquidez
- Además, son **vehículos transparentes tributariamente** → ello permite a los inversionistas tributar de acuerdo a su condición (Persona jurídica, AFP, aseguradora, persona natural, etc.)

## ¿En qué se invierte?

- Los FIBRAs invierten en **propiedades inmobiliarias** con el objetivo de generar (i) rentas producto de su arrendamiento y (ii) potenciales retornos por la apreciación en el valor de las propiedades
- Típicamente se invierte en: **oficinas, propiedades comerciales e industriales**, hoteles, centros educativos, etc.

## Estructura general



## Proceso de colocación inicial

- En una **primera colocación**, los inversionistas harán un aporte dinerario al FIBRA
- El FIBRA, que tendría **contratos de opción de compra** de los inmuebles, ejecutaría los mismos con lo cual adquirirá los inmuebles → éstos estarán operativos y generarían rentas



# Atractivos de las FIBRAs



Las FIBRAS son vehículos de inversión que están conformados por un portafolio de inmuebles que generan rendimiento por los flujos de arrendamiento y por la apreciación en el valor de las propiedades → son activos muy atractivos para inversionistas institucionales y patrimoniales dado que cuentan características de renta fija y variable



# Requisitos de las FIBRAs

Para que el fideicomiso se considere una FIBRA y goce de los beneficios fiscales descritos, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

## Restricción de inversiones

- Al menos el **70% de los activos de la FIBRA** deben estar **invertidos en inmuebles**, el remanente en depósitos en entidades bancarias y otras inversiones de bajo riesgo

## Distribución de dividendos

- Se debe realizar **distribuciones de dividendos** a los tenedores de CPs equivalentes a **por lo menos el 95% de las utilidades distribuibles** del ejercicio una vez al año

## Restricción en venta de activos

- Inmuebles **no pueden enajenarse dentro de los primeros 4 ejercicios** desde su adquisición o el término de su construcción

## Vinculación

- En caso una persona natural, conjuntamente con sus vinculados, tengan una participación mayor al 20% en la FIBRA, perderán la tasa de 5% sobre el IR



# Resumen de beneficios tributarios

El modelo de negocio FIBRA otorga los siguientes beneficios tributarios de acuerdo a la legislación vigente:

	Persona natural (“PN”)	Persona jurídica
<b>Rentas originadas por arrendamientos<sup>(1)</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Impuesto a la renta (“IR”)</b><ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Domiciliada</u>: 5%</li><li>- <u>No domiciliada</u>: 5%</li><li>- Si su grupo vinculado tiene &gt;20% de CPs se pierde el beneficio</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Impuesto a la renta</b><ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Domiciliada</u>: 29.5%</li><li>- <u>No domiciliada</u>: 30%</li></ul></li></ul>
<b>Ganancia de capital por transferencia bursátil de CP's</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Exonerado del IR<sup>(2)</sup></b> hasta Dic – 2019</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Exonerado del IR<sup>(2)</sup></b> hasta Dic – 2019</li></ul>
<b>Ganancia de capital por aporte de inmuebles a la FIBRA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Impuesto a la renta</b><ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Domiciliada</u>: 5% si califica como renta de segunda categoría, 29.5% si califica como tercera</li><li>- <u>No domiciliada<sup>(3)</sup></u>: 5% en el caso de que no califique como renta empresarial, 29.5% si califica renta empresarial</li><li>- IR se paga cuando se transfiere inmueble o PN transfiere participación (diferimiento)</li></ul></li><li>• <b>No se pagará Alcabala</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Impuesto a la renta</b><ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Domiciliada</u>: 29.5%</li><li>- <u>No domiciliada<sup>(3)</sup></u>: 30%</li><li>- IR se paga en el ejercicio en que se transfiere inmueble o se transfiere participación (diferimiento)</li></ul></li><li>• <b>No se pagará Alcabala</b></li></ul>

AFPs y compañías de seguros (respecto de las inversiones que respaldan sus reservas técnicas) **no tributan sobre utilidades generadas por la FIBRA dado que es un vehículo transparente (fideicomiso)** → ello convierte a la FIBRA en un activo tributariamente eficiente para inversionistas institucionales

Notas: (1) Las rentas originadas por conceptos distintos al arrendamiento (por ejemplo, venta de activos) son gravadas con un IR de 29.5% en el caso de personas domiciliadas y un 30% en el caso de personas no domiciliadas; (2) CPs deben cumplir con ciertas condiciones de liquidez en el mercado; (3) Para poder deducir el costo computable del inmueble, se requiere seguir el procedimiento de recuperación de capital invertido, en el que se determina la base imponible, y obtener el resultado favorable de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración - SUNAT