F. I. B. R. A.

PRIME

Presentación Roadshow

Lima, Mayo 2019

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 conforman y conformarán el portafolio, así como la estructura de gobierno de FIBRA Prime y APSA.

La información que contiene esta presentación relacionada en forma exclusiva a 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 se encuentran en el Registro Público de Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores 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 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 Procesos de Titulización de Activos aprobado por Resolución CONASEV 001-97-EF/94.10, los receptores de esta presentación deberán revisar previamente el Acto Constitutivo, el Prospecto Marco - con especial atención en la Sección "Factores de Riesgo"-, el Prospecto Informativo Complementario cuando sea registrado, el Aviso de Oferta, y demás documentos y actualizaciones que se encuentren registrados ante el Registro Público de la Superintendencia 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.

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.

F. I. B. R. A.
PRIME

Perfil y características principales de FIBRA Prime

Perfil

F. I. B. R. A. PRIME

01

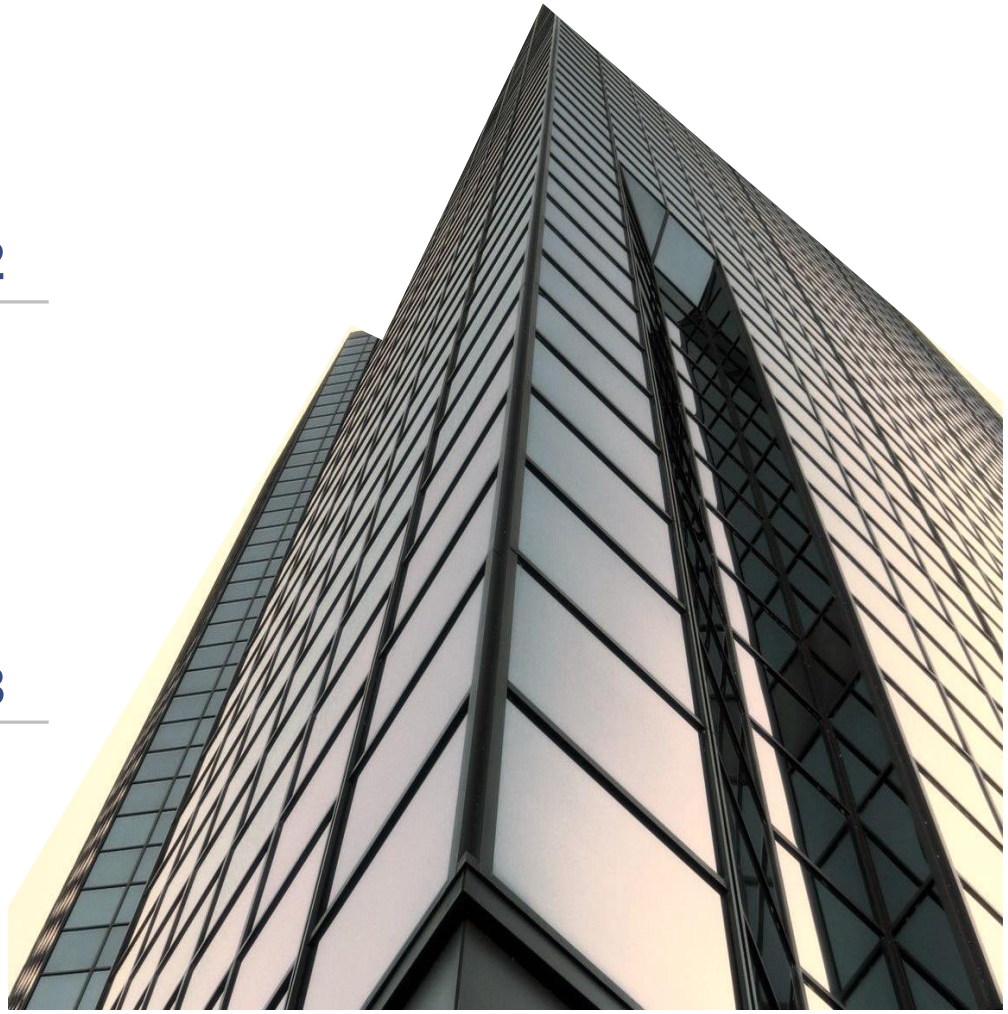
FIBRA Prime es un vehículo de inversión que está conformado por un portafolio de inmuebles que generan rendimiento por los flujos de arrendamiento y por la apreciación en el valor de las propiedades. **FIBRA Prime** emite valores colocados por oferta pública y listados en la BVL, lo que le permite al inversionista tener liquidez.

02

FIBRA Prime es la primera FIBRA del Perú dedicada a la gestión de activos industriales, comerciales (*retail* y hoteles) y oficinas. Nos dedicamos a la adquisición, desarrollo, administración y repotenciación de inmuebles con el objetivo de generar renta inmobiliaria. Esto para proporcionar retornos atractivos a los Tenedores de nuestros Certificados de Participación a través de distribuciones estables y la apreciación del valor de nuestros bienes inmuebles.

03

Lo que se busca a través de este novedoso vehículo es canalizar el capital de inversionistas institucionales y de inversionistas *retail* hacia el mercado de rentas inmobiliarias, con el objeto de desarrollar y dinamizar el sector inmobiliario y el mercado de capitales, haciéndolo más accesible.



Características

F. I. B. R. A. PRIME

Rendimientos estables y de largo plazo

- Contratos de arrendamiento de mediano/largo plazo.
- Obligación de repartición de rentas vía dividendos.
- Rendimientos por apreciación de valor de inmuebles.

Valor de escasez

- Inversionistas interesados en vehículos con estas características (FIBRAs).
- Pocos instrumentos financieros similares en el mercado.

Valor de listarse en la BVL

- Liquidez.
- Capacidad de acceder a fondeo en el mercado de capitales.
- Exigencias de Buen Gobierno Corporativo.

Beneficios fiscales

- Permite el diferimiento del Impuesto a la Renta ("IR") para aportantes de inmuebles hasta que se vendan activos o CPs(1).
- IR de 5% para personas naturales.
- Exoneración de IR sobre transferencia bursátil de CPs previo cumplimiento de condiciones de presencia bursátil.

Asset class atractivo

- Protección contra inflación y tipo de cambio.
- Tiene baja correlación con otras clases de activos.
- Altos niveles de retorno en forma de pago de dividendos (*dividend yield*).

Valor de crecimiento

- Permite aprovechar oportunidades del mercado para crecer y alcanzar escala (eficiencia en costos).
- Capacidad de apalancamiento contribuiría en el crecimiento.

(1) Certificados de Participación en el FIBRA.

Snapshot – FIBRA Prime

F. I. B. R. A. PRIME

Emisora / Ticker	**FIBPRIME**	Monto de primera colocación	**USD 22.5 Mn**
Administrador / Originador	**APSA**	Monto de segunda colocación / Uso	**USD 26.5 Mn** / Adquisición de nuevos activos
Entidad Estructuradora	BBVA Continental	Dividendo anunciado anualizado	**6.97 %**(1)
Agente Colocador	BBVA Continental | SOCIEDAD AGENTE DE BOLSA	Precio por CP en segunda colocación	**USD 10.07** (2)
Fiduciario	BBVA Continental | SOCIEDAD TITULIZADORA	CPs a emitirse(3) en segunda colocación	**2'645,200**
Monto del Programa	**USD 500 Mn**	Rating de Clasificadoras(4)	Equilibrium: A+fi.pe Class & Asociados: A_f

Notas: (1) Basado en la Utilidad Neta Distribuible obtenida, publicada en el Hecho de Importancia de fecha 25.04.2019; (2) Incluye Prima de Capital de USD 0.07; (3) CPs a emitirse a favor de inversionistas, no incluye CPs a ser entregados a APSA por comisión de adquisición de inmuebles; (4) Acorde a la ratificación de rating (informes preliminares del 09.05.2018).

Atractivos de inversión y objetivos de la segunda colocación

Objetivos claros que son sustentados en una estrategia de crecimiento definida

Puntos clave de inversión

- Oportunidad de participar en el primer FIBRA del Perú y acceder al mercado inmobiliario.
- Acceso a un portafolio diversificado de inmuebles con inquilinos de primer nivel.
- Importante potencial de apreciación del valor de inmuebles (plusvalía).
- Gobierno Corporativo con los más altos estándares y un equipo de administración con amplia experiencia.
- Alineamiento de intereses → honorarios alineados a la rentabilidad del FIBRA.
- Evaluados por las mejores clasificadoras del país, con los mejores estándares internacionales de Moody's.

Objetivos de la segunda colocación

- Ejecución de la estrategia de crecimiento a través de adquisiciones de tipo *Off-Market.*
- Atender las necesidades de expansión y continuar desarrollando el portafolio de FIBRA Prime.
- Incrementar exposición a mercados y sectores atractivos → logrando diversificar el tipo de inmueble y base de inquilinos.
- Reducir el riesgo del portafolio aumentando la cantidad de inquilinos del mismo.
- Continuar generando eficiencia y economías de escala que permitan maximizar la rentabilidad de nuestros inversionistas.

Resumen de fuentes y usos

F. I. B. R. A. PRIME

Fuentes y usos

Fuentes

El 100% de los recursos provendrá de aportes dinerarios	**USD 26.45 Mn**

Destino de los recursos

Valor de inmuebles (incluyendo inversiones y excl. arras)[1]	**USD 24.11 Mn**
Alcabala	**USD 0.56 Mn**
Comisión por adquisición de inmuebles[2]	**USD 0.28 Mn**
Comisión de estructuración y colocación y comisión fija	**USD 0.90 Mn**
Otros gastos de la oferta[3]	USD 0.06 Mn
IGV – Total[4]	USD 0.45 Mn
Caja	USD 0.09 Mn
	USD 26.45 Mn

Evolución del número de CPs

Número de CPs en circulación / Emitidos en IPO	**2,251,200**

Segunda colocación

CPs a ser entregados a APSA por comisión de adquisición de inmuebles	**28,084** [5]
Número de CPs distribuidos entre inversionistas	**2,645,200**
Número de CPs post 2da colocación	**4,924,484** [5]

Notas: (1) En los meses previos a la presente colocación se desembolsó un total de USD 300,000 en favor de los propietarios por concepto de "Arras". Estos pagos se deducen del monto requerido para completar la adquisición de los inmuebles; (2) Los honorarios por éste concepto serán abonados un 50% en efectivo y el resto mediante la entrega de Certificados de Participación ("CPs"). El monto señalado solo considera el pago en efectivo; (3) Incluye gastos por honorarios notariales y registrales, servicios legales, entre otros; (4) Incluye IGV por comisión de adquisición de activos, comisión de estructuración y colocación, inversión en mejoras para los inmuebles y otros gastos de la oferta; (5) Número de CPs referencial. Los CPs que sean entregados a APSA por concepto de Operación Concretada serán valorizados de acuerdo al valor de cotización promedio de los últimos (30) treinta días hábiles (valor de mercado) del día anterior a la fecha del devengue del pago.

Equipo de trabajo de primer nivel

F. I. B. R. A. 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).

Miembro independiente.

Rafael Venegas

Miembro del Comité Técnico de FIBRA Prime

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

Miembro independiente.

Miguel Aramburú

Miembro del Comité Técnico de FIBRA Prime

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

Miembro independiente.

+ 116 años de experiencia acumulada

ADMINISTRADORA PRIME

Directorio 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 inmobiliario.

Gonzalo Barandiaran

Miembro del Directorio de APSA

+ 21 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero.

Marco Moreno

Miembro del Directorio de APSA

+ 25 años de experiencia en finanzas e inversiones.

+ 194 años de experiencia acumulada

Gerencia APSA

Ignacio Mariátegui

Gerente General

20 años de trayectoria empresarial. **+ 9 años** de experiencia en el sector inmobiliario

José M. Mariátegui

VP de Inversiones

13 años de trayectoria empresarial. **+ 9 años** de experiencia en el sector inmobiliario

Guillermo Carbonel

VP de Gestión de activos

20 años de trayectoria empresarial. **+ 15 años** de experiencia en el sector 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

F. I. B. R. A.
PRIME

Descripción de la estrategia FIBRA Prime

Estrategia

F. I. B. R. A. PRIME

- Gobierno Corporativo → Comité Técnico 100% independiente.
- Fees alineados al resultado operativo del portafolio.
- Equipo de Administración dedicado → Directorio / Plana Gerencial

- Estrategia de adquisición.
- Precios de mercado.
- Diversificación.
- Cumplimiento de estrategia.

- *Brownfield*.
- Diversificado.
- Geografía / Sólo Perú.
- Contratos competitivos.
- Máxima generación de valor al capital invertido.
- Alta capacidad de reposicionamiento.

- Pipeline diversificado.
- Más de USD 3,204 Mn en oportunidades inmobiliarias.
- Amplio *networking* en el mercado peruano.

F. I. B. R. A. PRIME

Gestión bajo un alto estándar de Buen Gobierno Corporativo

- Proceso de toma de decisiones en **FIBRA Prime recoge el más alto nivel de Gobierno Corporativo de la industria**, con base en las directrices de un Comité Técnico 100% independiente, formado por expertos en el mercado de Inversiones Inmobiliarias y Mercado de Capitales.
- Implementación de procesos de **soporte a nivel legal, financiero y de riesgos, acorde a las mejores prácticas del mercado.**

Claridad y compromiso con la estrategia

- Se buscará continuamente la **consistencia entre los objetivos de FIBRA Prime**, el **proceso de toma de decisiones** y el **compromiso con nuestros inversionistas.**

Compromiso ético y transparente con nuestros inversionistas

- Alto grado de **transparencia en la información y procesos.**
- Adopción de altos niveles de transparencia permitirá que se eleve **el interés de ofertantes de bienes inmuebles (mayor visibilidad de situación y dinámica del mercado)** y facilitará la participación de inversionistas de todo tipo (*retail*, institucional).

Generación de oportunidades

- La experiencia y relaciones de negocio de APSA, la empresa administradora de FIBRA Prime, generarán **acceso a un flujo continuo de oportunidades.**
- **Esto permitirá que la mayoría de las oportunidades sean *Off-Market***, es decir, generadas internamente.

Respaldo de la estructura

- **Participación estratégica de *stakeholders* con altos estándares de *compliance*** → en proceso de estructuración, colocación, auditoría, valorización de activos, *outsourcing* legal, *outsourcing* tributario y clasificación de riesgos.

Estructura con un Gobierno Corporativo transparente e independiente

01 Administradora Prime ("APSA")

- **APSA es una Empresa Administradora constituida y dedicada** exclusivamente a FIBRA Prime.
- 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.

02 Comité Técnico

- Órgano **independiente** conformado con entre **3 y 7 profesionales de amplia experiencia y trayectoria.**
- **Es el responsable de adoptar decisiones relacionadas a las inversiones, desinversiones, aprobación de presupuestos, distribución de dividendos, endeudamiento y el manejo de los recursos de FIBRA Prime.**

03 Asamblea General de Tenedores

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

04 Fiduciario / Titulizadora BBVA

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

F. I. B. R. A. PRIME

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[1] escalonado por tramos** con respecto al NAV[2] 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[3]

- **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 hizo 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 normas aplicables
- En todos los casos, los gastos de corretaje serán asumidos por APSA.

Condición	Estructura de comisión
Adq.[4] < 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) 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 relacionados a la gestión de los inmuebles (seguros, administración de propiedad, impuestos, mantenimiento, limpieza, etc.); (2) NAV: *Net Asset Value* o Valor de Activos Netos, obtenido al sustraer los Pasivos del Patrimonio Fideicometido de los Activos Inmobiliarios de este; (3) 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; (4) "Adq.": Adquisición o aporte de bienes inmuebles

F. I. B. R. A. PRIME

Portafolio Diversificado

Activos inmobiliarios estabilizados con **flujos predecibles.**

Eventualmente se evaluarán inversiones oportunisticas.

En el largo plazo se podrían evaluar desarrollos bajo el esquema *Build To Suit*.

Inversión en un portafolio de activos que optimice la diversificación y disminuye el riesgo de vacancia dentro de los distintos segmentos o tipos de activos inmobiliarios.

Se buscará reducir el riesgo de exposición a ciertos sectores mediante la diversificación del portafolio:

OFICINAS

Edificios de oficinas de clase A y B en los principales centros empresariales y financieros de Lima.

CENTRO COMERCIALES

Centros vecinales, *strip-malls* y galerías comerciales altamente frecuentadas en ubicaciones estratégicas.

INDUSTRIAL

Importantes almacenes, centros logísticos y plantas industriales de distintos sectores.

HOTELES

Hoteles de marcas altamente reconocidas, tanto cadenas nacionales como internacionales a nivel nacional.

Excelentes Ubicaciones

- Búsqueda de activos inmobiliarios con una ubicación estratégica y acorde al timing del ciclo inmobiliario en cada segmento o tipo de activo.

Excelentes Activos

- Adquisición de activos de alta calidad y con flujos predecibles → tanto de tipo *Sale & Lease* como otros con contratos de flujos estables.
- Eventualmente se evaluarán inversiones oportunisticas.
- En el largo plazo se podrían evaluar desarrollos bajo el esquema *Build To Suit.*

Calidad de Inquilinos

- Operaciones inmobiliarias en base a una estructura que minimice, mitigue o cubra el riesgo de crédito a partir de la solidez del potencial arrendatario → en cada caso, se evaluará el establecimiento de garantías.

Rentas Competitivas

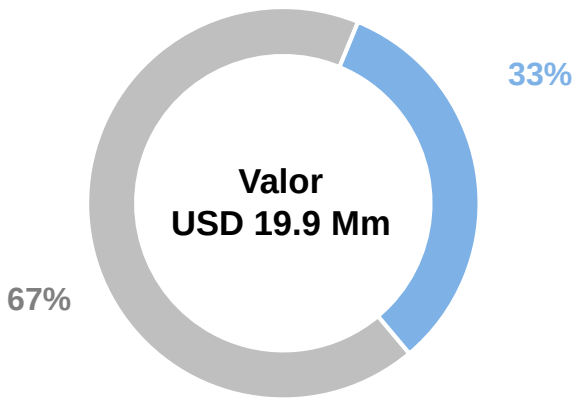
- Contratos de arrendamiento en base a:
- Rentas en USD (en su mayoría)
- Plazo de +7 años para *single-tenants* y de 3 a +7 años para multi-tenants.
- Rentas afectas a indexación (CPI, IPC o un % de incremento pactado) .

Considerando el pipeline de oportunidades identificadas por APSA, se espera que al cierre del 2019 el portafolio de FIBRA Prime alcance los USD 93 Mn

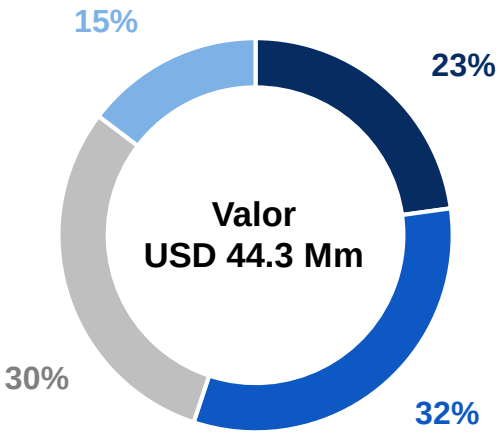
Nota: La información contenida en esta lámina es de carácter referencial e ilustrativo, sujeto a variación, y no se encuentra comprendida en los documentos del programa. Considerando que esta información contiene nuestras expectativas a la fecha, los resultados finales podrían diferir de los antes indicados y no tenemos obligación de actualizar esta información.

Evolución del portafolio acumulado (1)

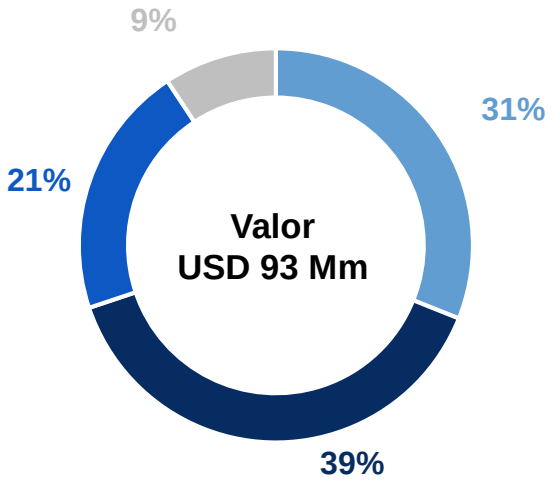
Portafolio a Dic-18



Portafolio a Jun-19



Portafolio esperado a Dic-19

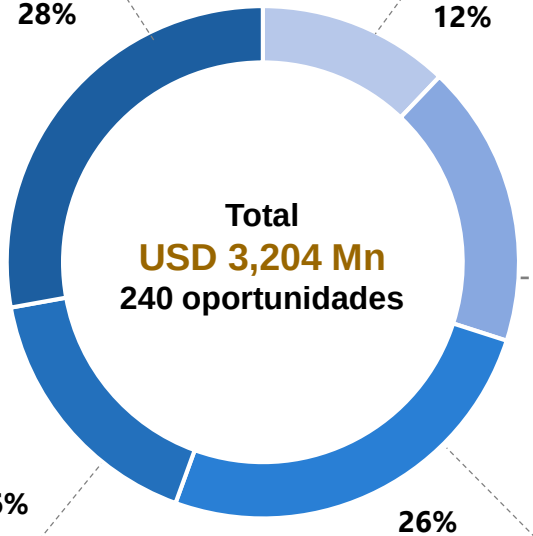


Comercial-Hotelero | Industrial / Logístico | Oficinas | Comercial-Retail

(1) Millones de USD

Nota: La información contenida en esta lámina es de carácter referencial e ilustrativo, sujeto a variación, y no se encuentra comprendida en los documentos del programa. Considerando que esta información contiene nuestras expectativas a la fecha, los resultados finales podrían diferir de los antes indicados y no tenemos obligación de actualizar esta información.

F. I. B. R. A. PRIME



Otros
USD 892 Mn

• Hotelero	**USD 263 Mn**
• Uso Mixto	**USD 118 Mn**
• Depósitos	**USD 105 Mn**
• Agroindustrial	**USD 98 Mn**
• Educación	**USD 96 Mn**
• Superficie para proyectos	**USD 76 Mn**
• Salud	**USD 52 Mn**
• Estacionamientos	**USD 40 Mn**
• Data Center	**USD 28 Mn**
• Estación de Servicios	**USD 16 Mn**

Comercial
USD 388 Mn

• Comercial Mall	**USD 144 Mn**
• Comercial	**USD 106 Mn**
• Comercial Strip Mall	**USD 92 Mn**
• Galería Comercial	**USD 27 Mn**
• Comercial Stand Alone	**USD 14 Mn**
• Comercial Big Box	**USD 5 Mn**

Logístico
USD 571 Mn

• Logístico B	**USD 400 Mn**
• Logístico A	**USD 171 Mn**

Industrial
USD 533 Mn

• Industria Ligera	**USD 466 Mn**
• Industria Pesada	**USD 67 Mn**

Oficinas
USD 820 Mn

• Oficinas A+	**USD 408 Mn**
• Oficinas A	**USD 275 Mn**
• Oficinas B	**USD 137 Mn**

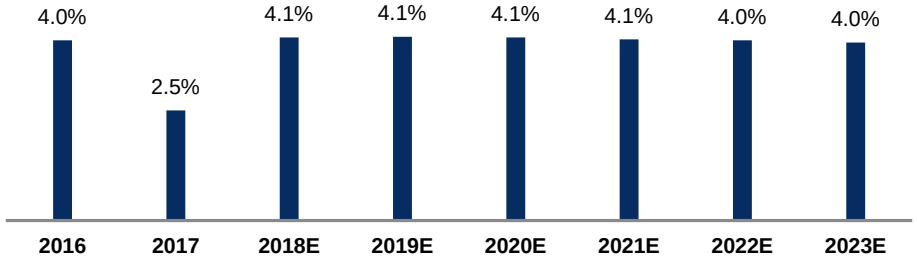
Nota: La información contenida en esta lámina es de carácter referencial e ilustrativo, sujeto a variación, y no se encuentra comprendida en los documentos del programa. Considerando que esta información contiene nuestras expectativas a la fecha, los resultados finales podrían diferir de los antes indicados y no tenemos obligación de actualizar esta información.

Información macroeconómica y sectorial relevante
FIBRA Prime

Información macroeconómica y sectorial relevante

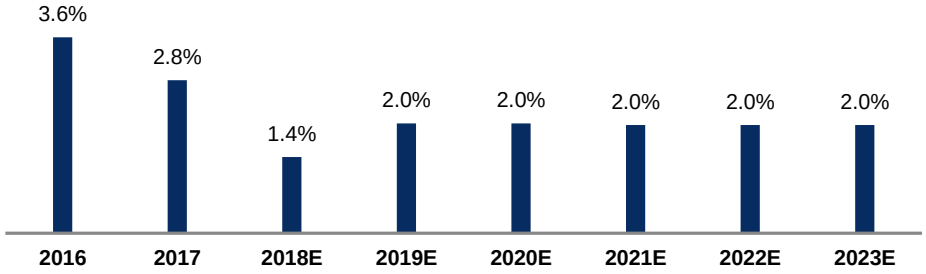
F. I. B. R. A. PRIME

Estimación del crecimiento del PBI 2018E-2023E[1]



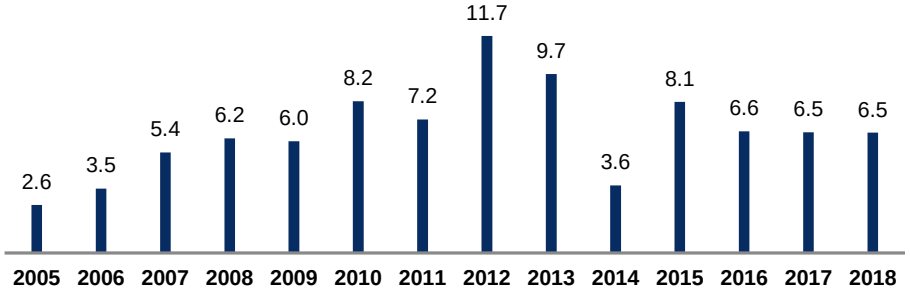
- El Perú se posiciona como la **economía con mayor perspectiva de crecimiento en LatAm** los próximos 5 años (Perú: 4.1%, Colombia: 3.6% y Chile: 3.1%)[1]

Cambios en el Índice de Precios al Consumidor – Perú[1]



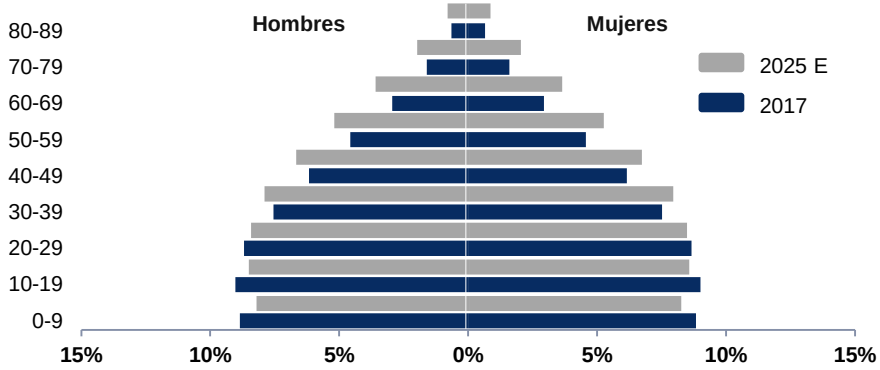
- El **adecuado manejo de la política económica y fiscal** en el país ha favorecido niveles de inflación bajos y un tipo de cambios con poca volatilidad
- Se proyectan **niveles de inflación dentro del rango meta del Banco Central de Reservas**, entre 1% y 3% los próximos 6 años

Inversión Extranjera Directa en Perú 2005-2017 (USD Bn)[2]



- La inversión extranjera directa ("IED") ha tenido un crecimiento importante, con una CAC[05-18] [(4)] de 6.8% → **Perú ocupa el cuarto lugar como país sudamericano receptor de IED**, detrás solo de Brasil, Argentina y Colombia[(5)]

Pirámide poblacional[3]



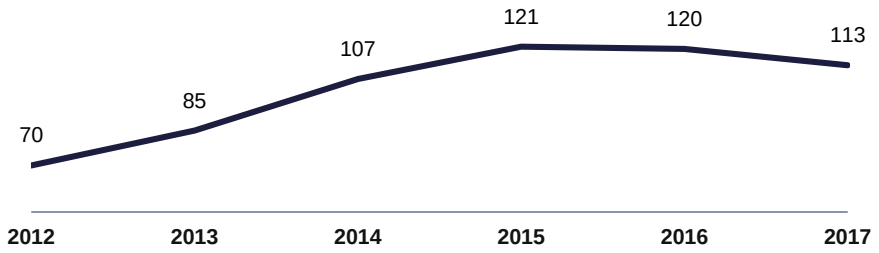
- Adicionalmente, el Perú **se encuentra en una situación demográfica ventajosa** dado que **el volumen de la población en edad de trabajar supera a la población dependiente** (comúnmente llamado el Bono Demográfico) → 54.09% de la población pertenece a la Población Económicamente Activa en el 2017[(3)]

Fuente: (1) Fondo Monetario Internacional; (2) Banco Central de Reserva del Perú; (3) INEI
Nota: (4) Crecimiento anual compuesto; (5) Banco Mundial 2017

Información macroeconómica y sectorial relevante

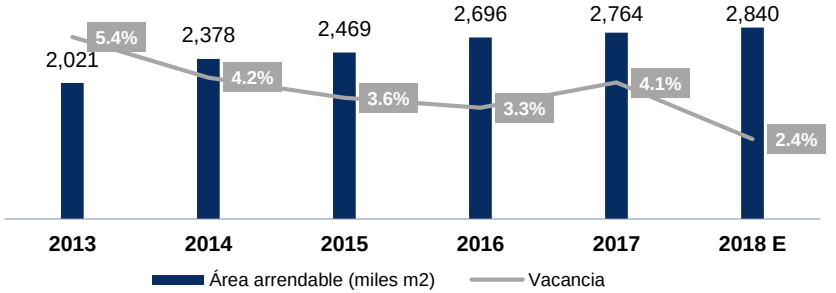
F. I. B. R. A. PRIME

Industrial - Precio de terrenos en parques industriales (USD/m²)[1][2]



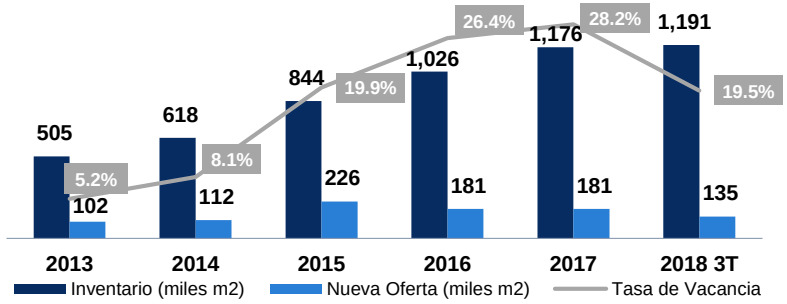
- El **dinamismo económico del país y el crecimiento urbano** de la ciudad de Lima han incrementado los precios de terrenos industriales
- Dada la **escasez de terrenos en Lima**, muchas compañías están **mudando sus operaciones a complejos industriales a la periferia** de la ciudad (en Lurín, Chilca y Huachipa principalmente)

Centros comerciales - Área arrendable (miles de m²) y vacancia (%)[5]



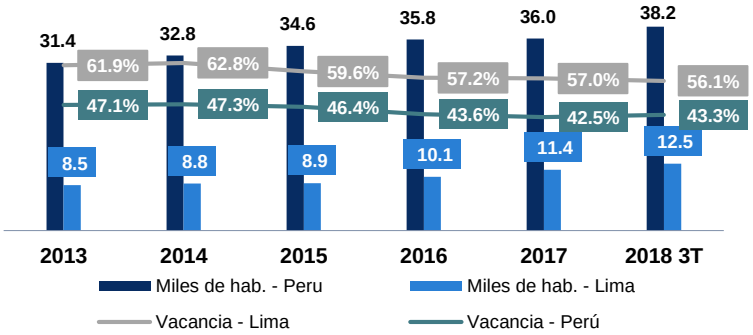
- La **expansión de la clase media y el crecimiento del acceso al crédito** de consumo y comercial ha impulsado el desarrollo del sector inmobiliario comercial
- El área arrendada de centros comerciales ha incrementado sostenidamente en los últimos 6 años → en el 2018 se espera que la tasa de vacancia alcance el mínimo de este periodo

Oficinas - Nueva oferta y precio de alquiler de Oficinas Prime[3]



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

Hotelero - Evolución del número de habitaciones de hoteles[4]



- **En los últimos seis años el sector turismo en el Perú se ha desarrollado considerablemente** → en el 2018, el sector representa c. el 3.8% del PBI[6]
- Tanto el número de habitaciones de hoteles en Lima como a nivel nacional han incrementado en los últimos seis años → la vacancia en promedio ha ido disminuyendo a la par del aumento

(1) Nota: Precio promedio por m² de parques industriales a nivel global de Lima (Lurín, Chilca y Huachipa); (2) Fuente: Reporte Económico Macroconsult: "Perspectivas del sector inmobiliario" (Agosto 2018); (3) Fuente: Reporte Económico Macroconsult: "Perspectivas del sector inmobiliario" (Septiembre 2017) y Colliers; (4) Fuente: Maximixe; (5) Fuente: Reporte Económico Macroconsult: "Perspectivas del sector inmobiliario" (Agosto 2018); (6) Fuente: Observatorio Turístico del Perú

F. I. B. R. A.
PRIME

Resultados del IPO y portafolio actual de inmuebles
FIBRA Prime

Snapshot IPO | Primer Portafolio de Inmuebles

F. I. B. R. A. PRIME

En Dic-2018, se realizó exitosamente la oferta pública inicial de FIBRA Prime por USD 22.5 Mn

Monto del IPO	Valor Nominal / USD 10.00
Plazo	Indefinido
Rating de Clasificadoras (1)	Equilibrium: A+fi.pe Class & Asociados: A_f
Monto demandado	USD 24.9 Mn
Monto adjudicado	USD 22.5 Mn

Monto adjudicado por Tipo de Inversionistas

Inmuebles adquiridos

Inmueble	Inquilino	Precio	Cap. Rate NOI
Hotelero / comercial (Park Inn y Cine Star)	park inn by Radisson CINE STAR MULTICINES	USD 13.4 Mn	10.25%
Industrial / logístico (Unión)	UNION CONSTRUCCIONES METÁLICAS	USD 6.5 Mn	8.90%

Indicadores de desempeño operativo

- Se lograron ejecutar los contratos de opción de forma rápida y eficiente → las firmas de escritura pública de compra-venta de ambos inmuebles se dieron solo 10 días después del fin del IPO
- Al cierre de Abr-2019 el ratio de ocupación fue del 100%
- Al cierre de Abr-2019 el ABL(2) alcanzó los 19,653m^2, con un total de 2 propiedades y 3 arrendatarios → el ABL se distribuye de la siguiente manera: 9,595m^2 en locales industrial-logístico, 6,538m^2 en locales comercial-hotelero, 3,620m^2 en locales comercial-retail

(1) Rating a la fecha de colocación; (2) Área bruta locable (arrendable)

Nuevas adquisiciones y portafolio consolidado
FIBRA Prime

OFICINAS
SCHREIBER BUSINESS TOWER

Inmueble

- Edificio de nivel corporativo cuya conceptualización, calidad arquitectónica y ubicación lo han convertido en un edificio sumamente competitivo en la zona de San Isidro Financiero.
- El área arrendable consta de 2,335 m^2, ubicados desde el 2do al 9no piso y 46 estacionamientos ubicados en los 5 sótanos (40) y el 1er piso (6).
- Dentro de las áreas comunes, el edificio nos ofrece área de terraza, 02 ascensores y Hall de ingreso.

Inquilino

- Actualmente, los inquilinos del edificio en términos de ingresos por rentas son: Pacífico Seguros (49%), IATA Sucursal Perú (11%), Inmoservicios SAC (15%), Multiplica Perú SAC (17%) y Business Analitycs (9%); los mismos que representan un área ocupada de 81% del ABL, generando una renta anual de más de USD 380 mil entre ABL oficinas y estacionamientos.

Características Comerciales	
Ubicación	San Isidro, Lima
Tipo de activo	Oficinas administrativas
Valor de adquisición	USD 4’910,000
Área construida	4,862.97 m^2
Área bruta locable (Arrendable) (ABL)	2,335.00 m^2
Nivel de propiedad	Control al 100%

Información Financiera y Operativa	
Nivel de ocupación (Año 2018)	81%
Número de arrendatarios	5 inquilinos
Ingresos anuales totales históricos (2018)	USD 380,844
Ingresos anuales oficinas históricos (2018)	USD 333,106
Renta mensual promedio (USD/m^2)	USD 14.65

C. COMERCIAL EL VIRREY DE STA. FE

Inmueble

- Centro Comercial ubicado estratégicamente a una cuadra de la Plaza de Armas de Lima y al costado de la Catedral.
- Zona con gran afluencia de personas por su ubicación histórica, empresarial y turística → en las calles cercanas se encuentran diversos comercios, edificios de oficinas e instituciones públicas y privadas.

Inquilinos

- Centro Comercial que cuenta con 141 locales, los cuales son utilizados principalmente para la venta y/o alquiler de productos y servicios para bodas, quinceañeros, calzado, joyería, entre otras.
- Los inquilinos se encuentran distribuidos en cinco divisiones del centro comercial: (i) palacio de las novias, (ii) jirón de los novios, (iii) palacio de las quinceañeras, (iv) palacio de las niñas y (v) joyería.

Características Comerciales	
Ubicación	Centro de Lima
Tipo de activo	Comercial
Valor de adquisición	USD 14’300,000
Inversión en mejoras	USD 300,000
Área construida	6,246.89 m^2
Área bruta locable (Arrendable) (ABL)	2,893.76 m^2
Nivel de propiedad	Control al 100%

Información Financiera y Operativa	
Nivel de ocupación (Año 2018)	81%
Número de tiendas	141
Ingresos anuales históricos (Año 2018)	USD 1’690,736
Renta mensual promedio (USD/m^2)	USD 60.11

OFICINAS
EL VIRREY DE STA. FE

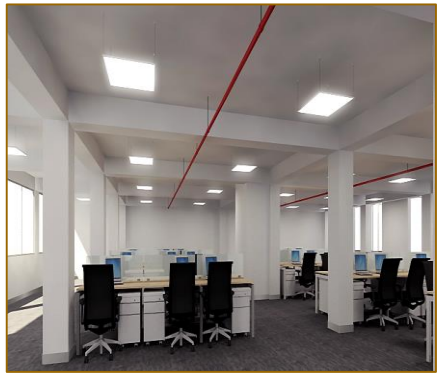
Inmueble

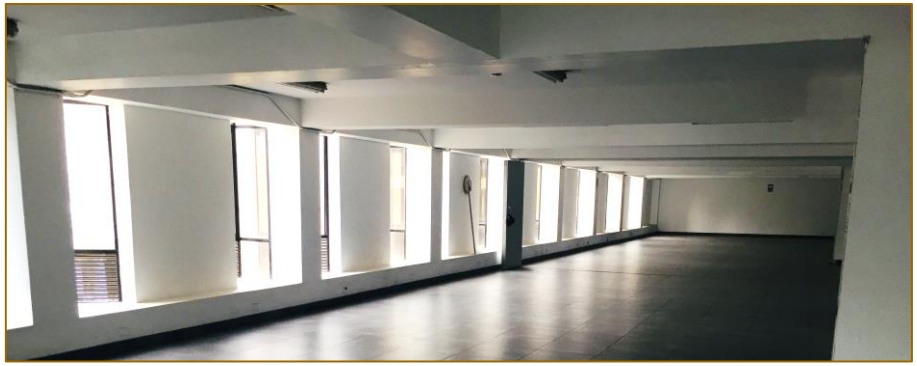
- Las oficinas están situadas en la esquina que intercepta los jirones Lampa y Huallaga → desde ambos jirones se puede observar la Catedral de Lima.
- Se encuentran en un punto estratégico del Centro Histórico y cuenta con un número importante de comercios, bancos e instituciones a sus alrededores.
- Asimismo, las oficinas serán remodeladas → el inquilino recibirá una oficina semi-implementada, acondicionada con nuevos pisos, baños, puertas, ascensores, etc.

Inquilino

- Actualmente las oficinas se encuentran vacantes, pero a la fecha se han recepcionado varias ofertas por el ABL disponible.

Características Comerciales	
Ubicación	Centro de Lima
Tipo de activo	Oficinas administrativas
Valor de Adquisición	USD 4’200,000
Inversión en mejoras	USD 700,000
Área construida	4,878.97 m^2
Área bruta locable (Arrendable) (ABL)	4,526.64 m^2
Nivel de propiedad	Control al 100%





Análisis comparativo de inmuebles

F. I. B. R. A. PRIME

Primera colocación

Segunda colocación

	Hotelero/Comercial – Raddison y Cine Star	Industrial / Logístico – Construcciones M. Unión	Comercial – El Virrey de Sta. Fe	Oficinas 1 – El Virrey de Sta. Fe	Oficinas 2 – Edificio Schreiber
Precio (USD Mn)	13.4	6.5	14.6 (1)	4.9 (1)	4.9
Alquiler Neto (USD 000)	1,407 (Contractual)	598 (Contractual)	1,690 (2) (Histórico - 2018)	N.A. (3)	381 (4) (Histórico - 2018)
Periodo de contrato	30 años (10 forzosos)	7 años forzosos	Varios – corto plazo	Por definir	4 años (en promedio)
Moneda del contrato	USD	USD	PEN	USD	USD
Indexación Anual	Mayor valor entre: 3.00% y Variación del IPC de EEUU	Variación del IPC de EEUU	N.A.	Por definir	Mayor valor entre: 3.00% y Variación del IPC de EEUU

Cap Rate NOI (5) Portafolio Acumulado - Activos Estabilizados (6)	**9.6%**
Cap Rate NOI (5) Portafolio Acumulado - Incluido Activos No Estabilizados (6)	**8.7%**

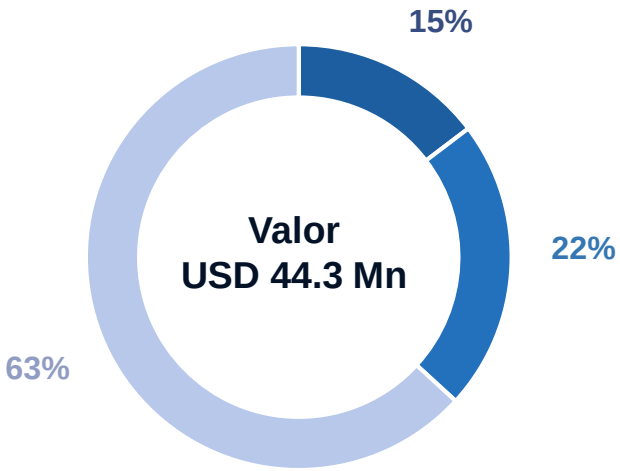
(1) Este monto considera el valor de adquisición y la inversión en mejoras por USD 0.3 Mn en el inmueble de Oficina El Virrey y de USD 0.7 Mn en el inmueble Comercial El Virrey en el 2019; (2) Cifra calculada con un tipo de cambio de USD 1 = PEN 3.3. Fuente: Banco Central de Reservas del Perú; (3) A la fecha, la oficina El Virrey se encuentra desocupada, sin embargo, se espera que ésta se alquile a partir del segundo semestre del 2020 tras la implementación de una inversión que está contemplada en el precio de adquisición; (4) Cifra considera los alquileres según la ocupabilidad vigente, la cual se espera optimizar con la gestión de la Empresa Administradora; (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 relacionados a la gestión de los inmuebles (seguros, administración de propiedad, impuestos, mantenimiento, limpieza, etc.). Para calcular el NOI se consideraron ingresos por alquiler históricos, y gastos operativos estimados según la estructura de gasto propio del FIBRA; (6) Se considera "Activo Estabilizado": Activo en operación, que presenta niveles de vacancia actual dentro del intervalo de referencia a nivel del mercado inmobiliario. Se considera "Activo en Proceso de Estabilización": Activo en operación, que presenta niveles de vacancia fuera del intervalo de referencia a nivel del mercado inmobiliario. El único inmueble del portafolio que se considera Activo No Estabilizado es Oficina el Virrey.

Flujo proforma portafolio acumulado 1° y 2° colocación

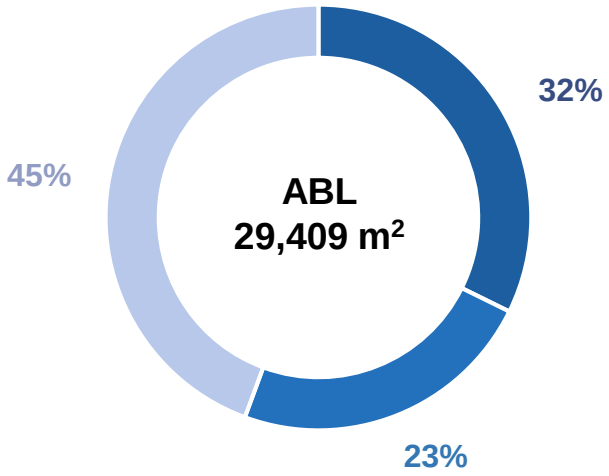
Año completo (Julio 2019 – Junio 2020)

F. I. B. R. A. PRIME

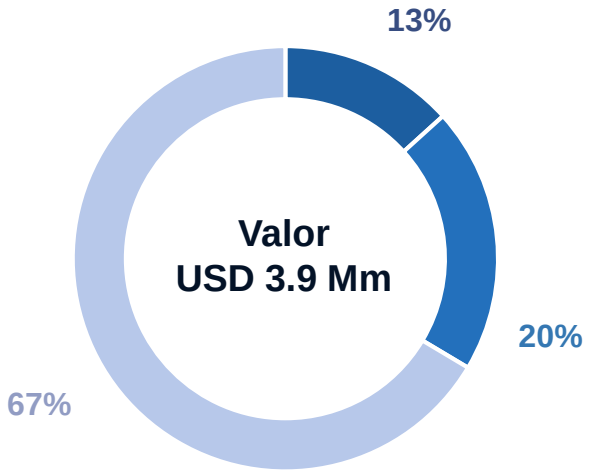
Valor



ABL



NOI



Comercial(1) Industrial / Logístico Oficinas

(1) Incluye Comercial-Hotelero y Comercial-Retail

Flujo proforma portafolio acumulado 1° y 2° colocación

Año completo (Julio 2019 – Junio 2020)

F. I. B. R. A. PRIME

	Concepto	USD 000
1	**Alquileres netos proforma**	**4,107**
2	*Facility management* y demás gastos y costos operativos	-243
	Net Operating Income (NOI)	**3,864**
	Fee de administración y otros gastos	-937
	EBITDA	**2,927**
3	Flujo de ingresos por IGV	555
	Flujo Distribuible	**3,482**

1 El flujo proforma toma en consideración las rentas según las condiciones contractuales o términos pactados de los contratos vigentes y por ejecutar, con excepción del inmueble comercial de El Virrey. En dicho caso, se consideran los ingresos históricos del 2018 ya que los contratos son de corto plazo.

2 Gastos son estimados e incluyen el ***facility managment*** del inmueble Comercial El Virrey y **gastos por impuestos prediales y seguros de los inmuebles.**

3 Generado por el escudo fiscal del IGV generado por los gastos de inversiones.

F. I. B. R. A.
PRIME

ANEXO 1
Estructura FIBRA Prime

1 Empresa Administradora – APSA

Perfil y funciones

F. I. B. R. A. PRIME

ADMINISTRADORA PRIME

- **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

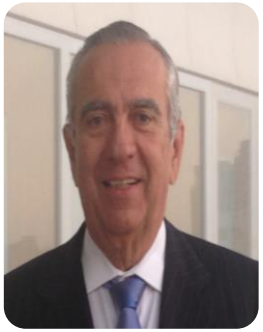
Desarrollo de proyectos(1)

- **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.

Excelentes Ubicaciones + **Excelentes Inquilinos** + **Rentas de Mercado** + **Portafolio Diversificado** = **Flujos crecientes en Dividendos con Potencial de Apreciación de los activos**

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

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).

Juan José Calle – Miembro 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.

Gonzalo Barandiarán – Miembro 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).

Marco Moreno – Miembro Director

- **Marco** es **Socio-Fundador de Creuza Advisors**, uno de los *Family Office* más importantes 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.

Ignacio Mariátegui
Gerente General

- **Socio-Fundador de APSA.**
- **Cuenta con más de 20 años de trayectoria empresarial, de los cuales más de 9 años han sido dedicados a la industria inmobiliaria**, **adquiriendo satisfactoriamente activos comerciales por más de USD 50 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.

José Manuel Mariátegui
VP de Inversiones

- **Socio-Fundador de APSA**
- **Cuenta con más de 13 años de trayectoria empresarial, de los cuales más de 9 han sido dedicados a la industria inmobiliaria**, desempeñándose como Gerente General de IPSA → durante este tiempo, **adquirió más de 12,000 m² de oficinas** valorizadas en más de USD 50 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).

Guillermo Carbonel
VP de Gestión de Activos

- **Socio de APSA**
- Cuenta con **más de 20 años de trayectoria empresarial, de los cuales más de 15 han sido dedicados a 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.**
- 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).

Orlando Cerrutti - Presidente

- Orlando se desempeña como asesor y miembro del comité de riesgos de Pacífico Seguros y Reaseguros y Director Alterno 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

Rafael Venegas - Miembro

- Rafael es actualmente Director Independiente de varias empresas de primer nivel del mercado peruano (Grupo Graña 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.

Miguel Aramburú - Miembro

- 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

2 Comité Técnico FIBRA Prime

Perfil y funciones

F. I. B. R. A. PRIME

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

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 y desinversiones sugeridas por APSA.
  - Aporte de inmuebles y los contratos correspondientes.
  - Presupuesto elaborado por APSA.
  - Términos y condiciones de distribuciones a inversionistas.
  - Términos y condiciones de futuras emisiones.
  - Términos y condiciones de endeudamiento.
  - Realización de informes de tasación.
- **Participar con voz, pero sin voto, en la AG**

Miembros Actuales

- Rafael Venegas
- Orlando Cerruti
- Miguel Aramburú

Partícipes invitados

Gerencia de APSA
- José Manuel Mariátegui
- Ignacio Mariátegui
- Guillermo Carbonel

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.

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**

Principales facultades

- **Aprobación de:**
  - Modificaciones al Acto Constitutivo(1).
  - Operaciones de financiamiento que excedan los limites 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 o lo establezca el Acto Constitutivo

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 acordar excepciones al Derecho de Suscripción Preferente se requerirá una mayor representación(1) 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 y en segunda convocatoria, tres quintos de dichos CPs

ANEXO 2
Overview de los FIBRA

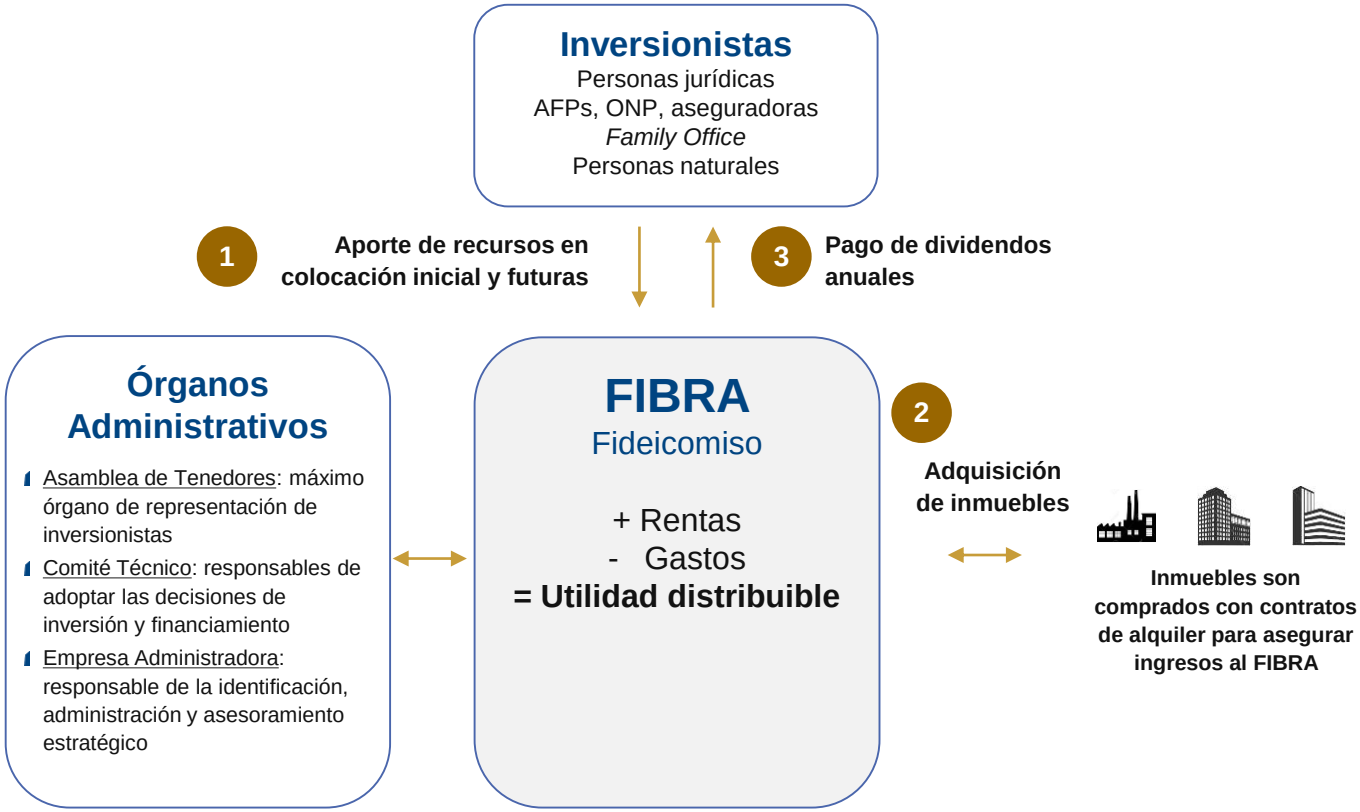
Descripción

- 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



2 Requisitos de las FIBRAS

F. I. B. R. A. PRIME

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

Restricciones de inversión	Distribución de Dividendos	Restricción en venta de activos	Vinculación
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.	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.	Inmuebles **no pueden enajenarse dentro de los primeros 4 ejercicios** desde su adquisición o el término de su construcción.	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.

3 Resumen de los beneficios tributarios

F. I. B. R. A. PRIME

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

	Persona natural ("PN")	Persona jurídica
Rentas originadas por arrendamientos[1]	• **Impuesto a la renta ("IR")**[2] - Domiciliada: 5% - No domiciliada: 5% - Si su grupo vinculado tiene >20% de CPs se pierde el beneficio	• **Impuesto a la renta** - Domiciliada: 29.5% (se puede deducir los gastos del FIBRA) - No domiciliada: 30%[3] (neta implícita)
Ganancia de capital por transferencia bursátil de CP's	• **Exonerado del IR**[4] hasta Dic – 2019	• **Exonerado del IR**[4] hasta Dic – 2019
Ganancia de capital por aporte de inmuebles a la FIBRA	• **Impuesto a la renta** - Domiciliada: 5% si califica como renta de segunda categoría, 29.5% si califica como tercera - No domiciliada[5]: 5% en el caso de que no califique como renta empresarial, 29.5% si califica renta empresarial - IR se paga cuando se transfiere inmueble o PN transfiere participación (diferimiento) • **No se pagará Alcabala**	• **Impuesto a la renta** - Domiciliada: 29.5% - No domiciliada[5]: 30% - IR se paga en el ejercicio en que se transfiere inmueble o se transfiere participación (diferimiento) • **No se pagará Alcabala**

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) A partir del 1 de enero del 2019, la tasa de 5% se aplica sobre las rentas brutas que provengan del arrendamiento o cesión en uso (no se admitirán deducciones); (3) Dicha tasa se aplica sobre la renta neta que, en el caso de personas jurídicas no domiciliados, se obtiene deduciendo un 20% de la renta bruta. De esta forma, la tasa implícita sobre la renta bruta es de 24% para los no domiciliados; (4) CPs deben cumplir con ciertas condiciones de liquidez en el mercado; (5) 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

F. I. B. R. A.

PRIME