

F. I. B. R. A.

PRIME



Roadshow: 3^{ra} Colocación
Marzo 2020

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" (el "Programa"), los activos que conforman y conformarán el portafolio, así como la estructura de gobierno del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg No. 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME ("FIBRA Prime") y APSA.

La información que contiene esta presentación relacionada en forma exclusiva con el FIBRA Prime y la Empresa Administradora, se encuentra a su vez contenida en el Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg No. 861, Título XI - Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME" y Contrato Marco de Emisión (el "Acto Constitutivo") y en el Prospecto Marco del Programa, los cuales se encuentran inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores. En ese sentido, el presente documento no tiene fines de oferta pública de valores, sino fines meramente informativos.

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 No. 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 que corresponda, el Aviso de Oferta, y demás documentos y/o actualizaciones que se encuentren registrados ante el Registro Público de Mercado de Valores.

La información contenida en esta presentación no deberá considerarse como asesoría legal, financiera, contable, en materia de inversiones, tributaria, o de cualquier otro tipo, ni deberá ser entendida como una sugerencia o recomendación de cualquier naturaleza para realizar inversiones u operaciones de cualquier clase. Los receptores de esta presentación deberán en todo momento consultar con sus propios asesores financieros, contables, legales y tributarios.

El presente documento puede contener declaraciones sobre el futuro y se refieren, entre otros, a las actuales intenciones o creencias de APSA, y a las opiniones y expectativas de sus funcionarios. Dichas declaraciones no constituyen garantías de realización futura, sino que conllevan riesgos e incertidumbres, y los resultados reales pueden ser distintos de aquellos descritos en las declaraciones a futuro, debido a diferentes factores que escapan al control de APSA. Las palabras "cree", "puede", "pueda tener", "hará", "estima", "continúa", "anticipa", "pretende", "espera" y palabras semejantes son utilizadas para describir estimaciones y declaraciones relativas al futuro, las cuales se deben de tomar en cuenta sólo a la fecha cuando fueron hechas. APSA no asume obligación de actualizar o revisar cualquier estimación o declaraciones relativas al futuro debido a nueva información, futuros acontecimientos o similares. Las estimaciones y las declaraciones relativas al futuro implican riesgos e incertidumbres y no garantizan un desempeño futuro, debido a que los resultados reales podrían resultar siendo diferentes a las estimaciones y creencias descritas en las declaraciones relativas al futuro.

La información contenida en la sección 3 del presente documento referida a la tercera colocación puede estar sujeta a modificaciones. Este documento no constituye una invitación para realizar transacciones con los certificados de participación, por lo que no se recibirán propuestas vinculantes relativas a la adquisición de tales valores. La información sobre la tercera colocación contenida en la sección 3 del presente documento forma parte del prospecto informativo complementario que ha sido presentado a la Superintendencia del Mercado de Valores como requisito para la invitación que se proyecta efectuar. Las personas interesadas en la misma deberán leer el prospecto informativo complementario que se registre en la referida institución pública, a fin de estar en la posibilidad de acceder a la información necesaria para entender todas las implicancias relativas a la oferta pública que será efectuada, cuya versión preliminar e información complementaria se pone a disposición de los interesados que lo soliciten -en forma gratuita- en las oficinas de BBVA Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A. ubicadas en Av. República de Panamá No. 3065, Segundo Piso, San Isidro.

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, ni (iv) entregada a ninguna otra persona o entidad sujeta, sin la autorización previa y por escrito de APSA.

Mediante la recepción del presente documento, se entiende que sus destinatarios aceptan las advertencias, situaciones y condiciones anteriormente expresadas en su integridad.

01

Desempeño de FIBRA Prime

02

Portafolio de activos y proyectos en ejecución

03

3^{ra} Colocación

04

Anexos

01

Desempeño de **FIBRA Prime**

FIBRA Prime se ha posicionado como un instrumento de inversión único en el mercado peruano, alcanzado en el 2019 sólidos resultados

F. I. B. R. A.
PRIME

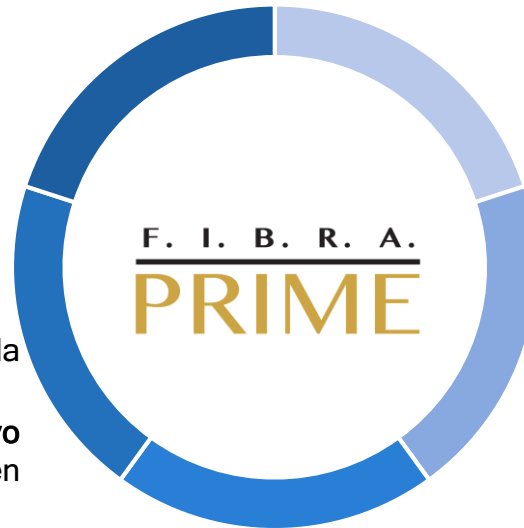
La estrategia implementada por sus gestores y la independencia de su Comité Técnico han generado fundamentos clave para un crecimiento sostenido....

I. Estrategia de inversión

- Portafolio diversificado: 7 activos adquiridos a Mar-20 (US\$ 50.3 Mn)⁽¹⁾, con altos niveles de ocupabilidad y con potencial *upside* de crecimiento vía inversiones adicionales
- Inversión inmediata de los fondos recaudados

V. Instrumento de inversión atractivo y en crecimiento

- **Apetito grande** por FIBRA Prime → en la 2da colocación se demandó 1.1x del monto adjudicado
- Se observó un **creciente interés** en este activo obteniendo una **frecuencia de cotización del 48%** en el 2S-19 y el CP se **apreció en un 2%**⁽⁵⁾ en el 2019



IV. Palanca de crecimiento vía financiamiento bancario

- FIBRA Prime tuvo **acceso a nuevas fuentes** para **financiar la compra de activos**
- Una **adecuada estructura de deuda/capital** **beneficiará al crecimiento sostenido de la FIBRA** y **mayores distribuciones para sus inversionistas**

II. Gobierno corporativo y equipo de primer nivel

- Proceso de **toma de decisiones recoge el más alto nivel de Gobierno Corporativo**, con base en las directrices de un **Comité Técnico independiente**.
- **Equipo de gestión y asesores de primer nivel**, han permitido **formar bases sólidas y resultados atractivos**

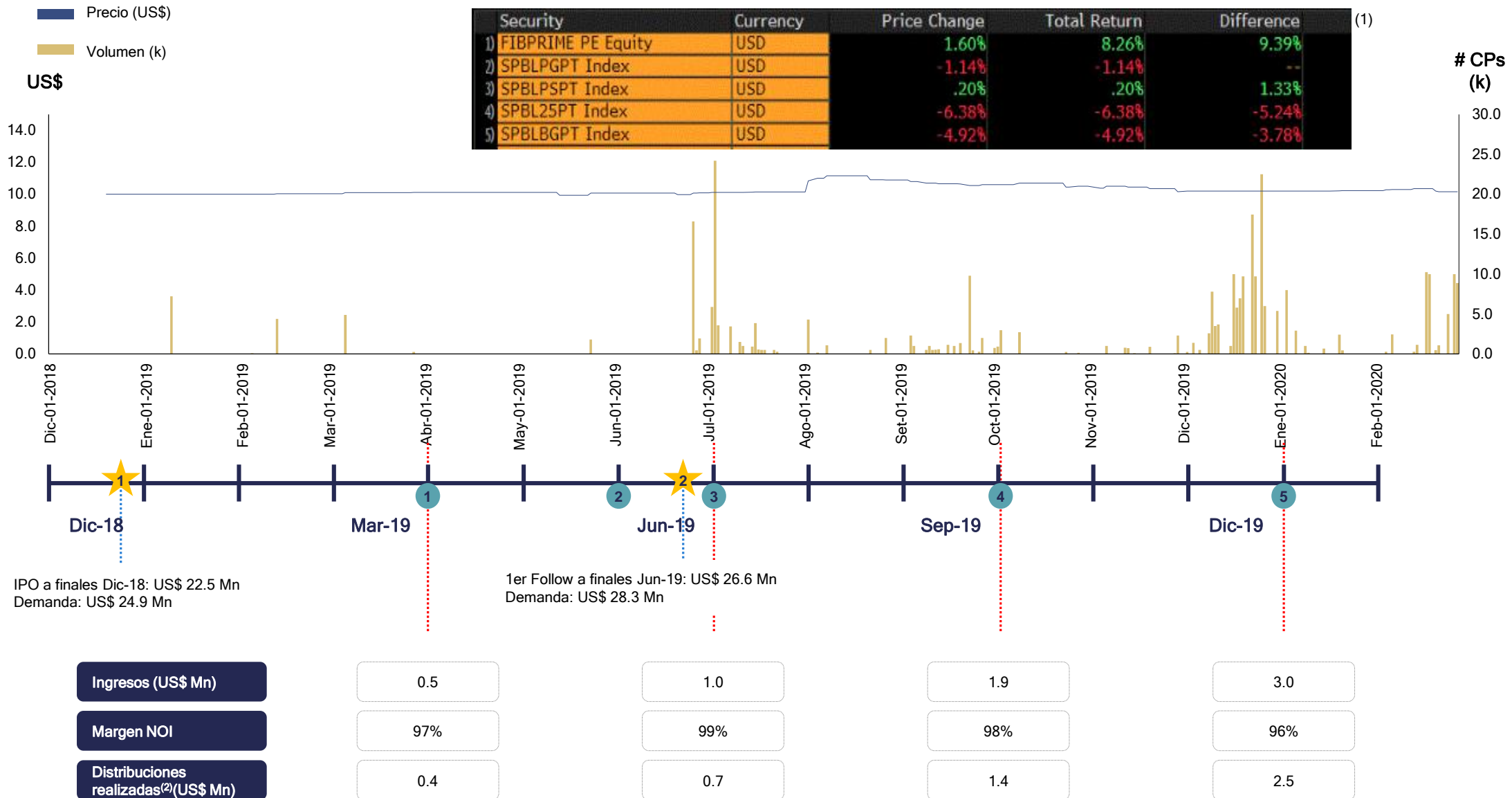
III. Sólidos resultados operativos, comerciales y financieros

- **Ventas anuales de c. US\$ 3 Mn**, con un **ocupabilidad en activos estabilizados de c. 96%**
- Se alcanzó un **margen NOI⁽²⁾ de 96%** y un **margen EBITDA de 65%** → **distribución realizada a inversionistas de c. US\$ 2.5 Mn⁽³⁾**
- **Distribución realizada representó un 6.5% de la inversión inicial⁽⁴⁾**

(1) Valor de adquisición; (2) NOI calculado como "Rentas - Costos operativos" acorde con lo publicado en el Prospecto Marco del IPO; (3) Distribución realizada a los inversionistas que incluye la Utilidad Distribuible obtenida, así como excesos de caja generados y acumulados en el ejercicio correspondiente al año 2019; (4) Representa un porcentaje de la inversión realizada por un participante que mantuvo su tenencia de Certificados durante todo el año 2019 - calculado como la suma de las distribuciones periódicas realizadas por CP durante todo el 2019, entre la inversión inicial por CP (con el precio de US\$ 10.00 del IPO); no incluye el efecto de apreciación del CP; (5) La apreciación de US\$ 0.20 por CP, resulta del precio por CP a fines de Dic-19 de US\$ 10.20, menos el precio del IPO de US\$ 10.00

Siendo el 1^{er} año de operación, se logró superar en rendimiento a los principales índices bursátiles de Perú

F. I. B. R. A.
PRIME



Desde Dic-18, se han realizado 5 distribuciones correspondientes al ejercicio 2019 (incluye 1 repartición extraordinaria en May-19)





1. Fuente: Bloomberg de 11 de Dic-18 a 25 de Feb-20

2. Monto acumulado a la fecha

Adicionalmente, el rendimiento obtenido está dentro de los rangos estimados y de algunos peers en sus primeros años de operación

F. I. B. R. A.
PRIME

FIBRA Prime alcanzó en el 2019 un retorno sobre la distribución realizada⁽¹⁾ de 6.5%, que está en línea con los resultados obtenidos por otras FIBRAS en su 1er año de operación, siendo estas de un mayor tamaño → en la medida que FIBRA Prime logre mayor escala, se esperaría generar eficiencias y mayores distribuciones para sus inversionistas

	Monto recaudado en oferta pública inicial (US\$ Mn) ⁽²⁾	Retorno sobre la distribución (%) 1er año de operación ⁽³⁾	Retorno sobre la distribución (%) UDM a Set-19 ⁽⁴⁾
	300.9	(Mar-11 a Mar-12) 6.6%	7.8%
	459.8	(Oct-13 a Oct-14) 6.5%	7.1%
	146.6	(Nov-14 a Nov-15) 7.1%	9.1%
	22.5	(2019 Real) 6.5%	

1. Para efectos ilustrativos y comparativos, en esta presentación se define "Retorno sobre la distribución" como: (i) la suma de las distribuciones periódicas realizadas (utilidad distributable y cualquier exceso de caja) por CP; entre (ii) Precio del IPO

2. Se utilizó un tipo de cambio ("t.c.") MEX/US\$ a la fecha de emisión según IMF; los montos incluyen el valor por sobreasignación.

3. Fuente: prospectos marcos, memorias y data financiera según CapitalIQ; El retorno sobre la distribución se calcula como la división de: (i) distribuciones realizadas por CP del 1er año de operación; entre (ii) Precio del IPO de cada FIBRA.

4. Fuente: prospectos marcos, memorias y data financiera según CapitalIQ y Bloomberg para los últimos doce meses ("UDM") a Set-19. Retorno sobre la distribución calculado como la división de: (i) la suma de las distribuciones periódicas realizadas (resultados y cualquier exceso de caja) por CP correspondientes al periodo de los UDM Set-19; entre (ii) Precio de mercado a Set-19 de cada FIBRA.

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.

ADMINISTRADORA PRIME

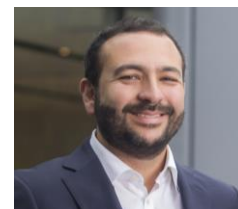
Socios Fundadores



Ignacio Mariátegui

Gerente General

+ 20 años de trayectoria empresarial, de los cuales **+9** han sido dedicados al sector inmobiliario.



Guillermo Carbonel

VP de Gestión de Activos

+ 20 años de trayectoria empresarial, de los cuales **+15** han sido dedicados al sector inmobiliario.

Años de experiencia acumulada

+ 278

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.



Eduardo Herrera

Miembro del Directorio de APSA

+ 25 años de experiencia en el sector inmobiliario y gestión de inversiones

FIBRA Prime: Equipo de asesores e instituciones públicas involucradas

F. I. B. R. A.
PRIME



Equipo de Trabajo de primer nivel.
Profesionales altamente calificados.

BBVA

LOGAN
INSTITUTIONAL VALUE

ESTUDIO
MUÑIZ

MUÑIZ
OLAYA
MELENDEZ
CASTRO
& HERRERA
Abogados

**Payet
Rey
Cauvi
Pérez**



FIBRA PRIME cuenta
con la mejor asesoría
para sus inversiones.

EY
Building a better
working world

Moody's
LOCAL

pwc



Class & Asociados S.A.
CLASIFICADORA DE RIESGO



Instituciones privadas y
publicas de gran
trayectoria en el país.

SMV



CAVALI

BOLSA DE
VALORES
DE LIMA **BVL**

02

Portafolio de activos y proyectos en ejecución

FIBRA Prime a Dic-19

Emisora / Ticker	 FIBRPRIME	CP's emitidos ⁽¹⁾	4'922,077
Administrador / Originador	 APSA	Inversionistas	284 72.3% P. Naturales / 27.7% P. Jurídicas
Entidad estructuradora		Precio por CP del IPO / 2da Colocación de Jun-19 ⁽²⁾	US\$ 10.00 / US\$ 10.07
Agente colocador	 SOCIEDAD AGENTE DE BOLSA	Precio del CP en BVL al 31/12/2019	US\$ 10.20
Fiduciario	 SOCIEDAD TITULIZADORA	Monto distribuido 2019 ⁽³⁾	US\$ 2.5 Mn
Monto del programa	US\$ 500 Mn	Retorno de las distribuciones	6.5% ⁽⁴⁾
Monto colocado	US\$ 49.15 Mn	Rating de clasificadoras de riesgo ⁽⁵⁾	Moody's Local: A+fi.pe Class & Asociados: A _f

1. Número de CPs actual, incluye 25,677 CPs a favor de APSA por comisión de adquisición de inmuebles

2. Incluye Prima de Capital de US\$ 0.07

3. Distribución realizada a los inversionistas que incluye la Utilidad Distribuible obtenida, así como excesos de caja generados y acumulados en el ejercicio correspondiente al año 2019

4. Representa un porcentaje de la inversión realizada por un partícipe que mantuvo su tenencia de Certificados durante todo el año 2019 → calculado como la suma de las distribuciones periódicas realizadas por CP durante todo el 2019, entre la inversión inicial por CP (con el precio de US\$ 10.00 del IPO); no incluye el efecto de apreciación del CP

5. Acorde a la informes de clasificación de riesgo de Nov-19

Portafolio de activos

F. I. B. R. A.
PRIME

1

Unión



2

Radisson - Tacna



3

Cinestar - Tacna



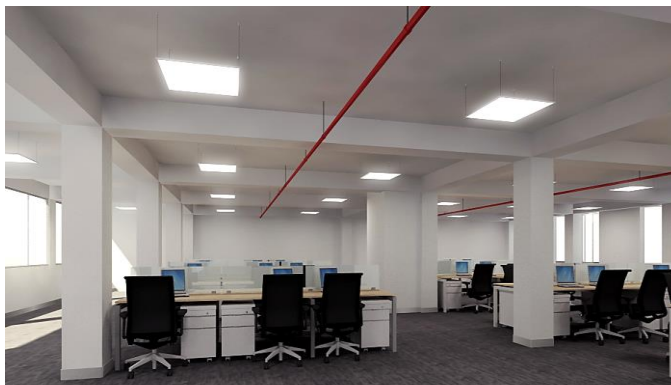
4

El Virrey
(retail)



5

El Virrey
(oficinas)



6

Schreiber



Principales indicadores comerciales: 2019

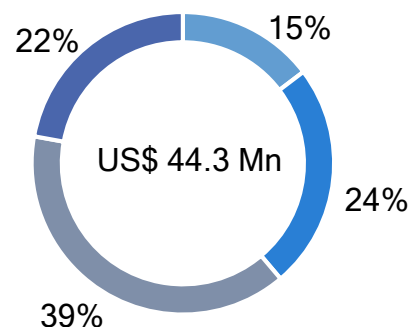
	1 Unión	2 Radisson	3 Cinestar	4 El Virrey (retail)	5 El Virrey (oficinas)	6 Schreiber	Total
Ubicación	Cercado de Lima	Tacna	Tacna	Cercado de Lima	Cercado de Lima	San Isidro	
Tipo de activo	Industrial	Hotelero	Retail	Retail	Oficinas	Oficinas	
Valor de adquisición (US\$ Mn)	6.5	8.6	4.8	14.6 ⁽¹⁾	4.9 ⁽²⁾	4.9	44.3
Área Arrendable ("ABL") (m2)	9,495	6,538	3,620	2,894	4,294	2,335	29,175
Ocupabilidad (%)	100%	100%	100%	81%	0%	81%	82%
Nivel de propiedad (% UND)	Control al 100%	Control al 100%	Control al 100%	Control al 100%	Control al 100%	Control al 100%	
Arrendatarios (#)	1	1	1	115	1 ⁽³⁾	5	124
Meses de operación (#)	12	12	12	6	--	6	
Renta mensual (US\$ '000) ⁽⁴⁾	49.8	93.8	23.5	127.1 ⁽⁵⁾	--	32.0	326.2
Renta mensual x m ² (US\$ /m2)	5.25	14.35	6.48	54.83	--	16.92	

(1) US\$ 0.3 Mn corresponde a la inversión en CAPEX realizada en el inmueble;(2) US\$ 0.7 Mn corresponde a la inversión en CAPEX realizada en el inmueble;(3) En Dic-19 se firmó un contrato con INVERMET, que ocupará un área de 2,575 m2 de oficinas (c. 60% de ocupabilidad del Virrey Oficinas); (4) Montos contractuales 2019;(5) El Virrey retail generó ingresos en PEN desde Jul-19, se utilizó un t.c. 3.35 PEN/US\$ (t.c. promedio entre Jul-19 y Dic-19) .

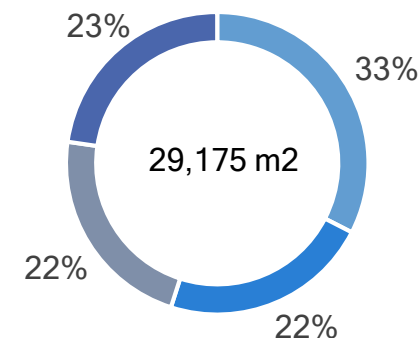
Principales indicadores comerciales y financieros: 2019

Indicadores	2019
Numero de propiedades	6
Valor de propiedades ⁽¹⁾	US\$ 44.3 Mn
ABL	29,175 m ²
Ocupabilidad - Activos Estabilizados ⁽²⁾	96%
Ocupabilidad	91%
Ingresos por rentas ⁽³⁾	c. US\$ 3.0 Mn
NOI ⁽⁴⁾	US\$ 2.9 Mn
Distribución realizada ⁽⁵⁾	US\$ 2.5 Mn
Retorno sobre la distribución realizada ⁽⁶⁾	6.5%

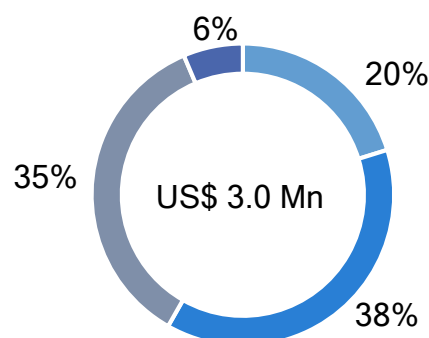
Distribución del valor de los activos⁽¹⁾



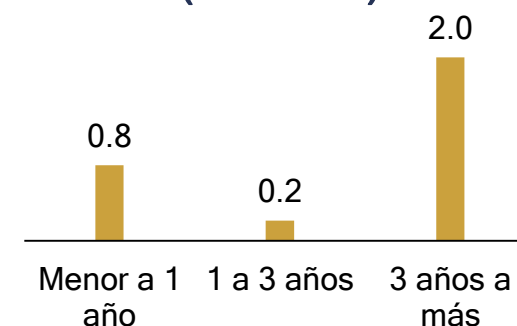
Distribución del ABL administrado



Distribución de rentas



Rentas promedio por plazo de contratos (US\$ Mn)



Industrial Hotelero Comercial - Retail Oficinas

(1) Valor de adquisición de los inmuebles; (2) Se considera "Activo Estabilizado": Activo en operación, que presenta niveles de vacancia actual dentro del intervalo de referencia a nivel del mercado inmobiliario. El único inmueble del portafolio que se considera Activo No Estabilizado es Oficina El Virrey; (3) Basado en EEFF Intermedios a Dic-19; t.c. promedio 2019 de 3.34 PEN/US\$ (4) NOI calculado como "Rentas - Costos operativos" acorde con lo publicado en el Prospecto Marco del IPO; (5) Distribución realizada a los inversionistas que incluye la Utilidad Distribuible obtenida, así como excesos de caja generados y acumulados en el ejercicio correspondiente al año 2019; (6) Representa un porcentaje de la inversión realizada por un partícipe que mantuvo su tenencia de Certificados durante todo el año 2019 - calculado como la suma de las distribuciones periódicas realizadas por CP durante todo el 2019, entre la inversión inicial por CP (con el precio de US\$ 10.00 del IPO); no incluye el efecto de apreciación del CP

Proyectos ejecutados durante el 1T-20

A El Virrey (oficinas)

- Inversión para remodelación finalizaría en Mar-20
- En Dic-19 se firmó un contrato con INVERMET por 3 años → implicará una ocupabilidad de c. 60% y generará rentas de 9 meses en el 2020
- El equipo comercial de APSA viene gestionando el arrendamiento del ABL restante, con miras a tener nuevos arrendatarios durante el 2020

ABL (m²)	4,294
Ocupabilidad (%)	60%
Nivel de propiedad (% UND)	Control al 100%
Arrendatarios (#)	1 ⁽¹⁾
Meses de operación 2020 (#)	9 ⁽¹⁾
Ingreso mensual (US\$ '000)	31.0



B Inmueble en San Isidro

- Edificio de oficinas/retail ubicado en Avenida Conquistadores
- Implicó una inversión de US\$ 6.0 Mn: US\$ 5.2 Mn fue el valor del inmueble y US\$ 0.8 Mn corresponden a costos de adquisición y capex
- Adquisición financiada vía deuda con BBVA y generaría rentas desde Mar-20

ABL (m²)	1,589
Ocupabilidad (%)	40% ⁽²⁾
Nivel de propiedad (% UND)	Control al 100%
Arrendatarios (#)	2 ⁽²⁾
Meses de operación 2020 (#)	10
Ingreso mensual (US\$ '000)	19.7 ⁽³⁾



C Schreiber

- Inversión de US\$ 69 k para la semi-implementación de las oficinas
- Se firmó un contrato con SOAINT Perú por 3 años → empezará a generar rentas desde Mar-20 (c. US\$ 4,300 mensuales)
- Con dicho contrato, la ocupabilidad de Schreiber ascenderá a 93%

D Potenciales compras de activos con financiamiento adicional

- El Comité Técnico aprobó seguir evaluando un potencial financiamiento bancario de hasta US\$ 18.2 Mn → los fondos serán usados para potencial adquisición de un portafolio de activos.

(1) Contrato firmado a finales de Dic-19 con una entidad del estado (INVERMET) por 2,575 m2 de oficinas; el inmueble generaría rentas desde Abr-20; (2) Arrendatarios vinculados solo a los locales comerciales; espacio de oficinas no se encontraría operativa hasta Abr-20; (3) No considera el arrendamiento vinculado a oficinas ni estacionamientos

03 ^{3ra}
Colocación

Detalle de Colocación

Monto del programa	US\$ 500 Mn
Monto Aprobado	Hasta US\$ 30 Mn
Precio por CP	US\$ 10.16
CP emitidos	Hasta 3.0 Mn
Retorno sobre la distribución (Año Proforma)	6.5% - 7.5% ⁽¹⁾
Rating de clasificadoras ⁽²⁾	Moody's Local: A+fi.pe Class & Asociados: A_f

Fuentes y usos (Proforma)

Este ejercicio ilustrativo, prioriza la compra de los 3 activos del pipeline para la 3ra colocación y asume un levantamiento de capital de hasta US\$ 30 Mn⁽³⁾

Fuentes	El 100% de los recursos provendrá de aportes dinerarios	US\$ 30.0 Mn
Destino de los recursos	Valor de inmuebles	US\$ 20.3 Mn
	Otros gastos de adquisición	US\$ 2.7 Mn
	Deuda ⁽³⁾	US\$ 7.0 Mn
		Hasta US\$ 30.0 Mn



Retail

Tipo de activo	Retail - Locales Comerciales
Valor de adquisición	US\$ 8.3 Mn
CAPEX	n.a.
ABL	936.78 m ²
Nivel de propiedad	Control al 100%
Ocupabilidad	100%
Ingresos anuales proyectados	c. US\$ 738 k
Moneda	US\$

Activo 1



Oficinas

Tipo de activo	Oficinas administrativas
Valor de adquisición	US\$ 0.4 Mn
CAPEX	US\$ 0.37 Mn
ABL	905.75 m ²
Nivel de propiedad	Control al 100%
Ocupabilidad	0%
Ingresos anuales proyectados (ocupación 100%)	c. US\$ 76 k
Moneda	US\$



Hotel

Tipo de activo	Hoteles
Valor de adquisición	US\$ 4.775 Mn
CAPEX	n.a.
ABL	3,016.02 m ² ⁽¹⁾
Nivel de propiedad	Control al 100%
Ocupabilidad	100%
Ingresos anuales proyectados (ocupación 100%)	c. US\$ 430 k ⁽²⁾
Moneda	US\$

Activo 2



Oficinas

Tipo de activo	Oficinas administrativas
Valor de adquisición	US\$ 6.3 Mn
CAPEX	n.a.
ABL	4,000 m ² ⁽¹⁾
Nivel de propiedad	Control al 100%
Ocupabilidad	100%
Ingresos anuales proyectados (ocupación 100%)	c. US\$ 480 k ⁽²⁾
Moneda	US\$

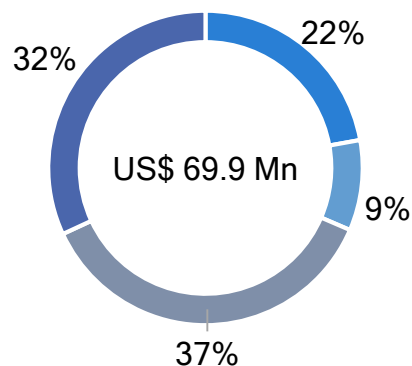
Activo 3

Principales indicadores comerciales y financieros proformas del portafolio actual 2020E

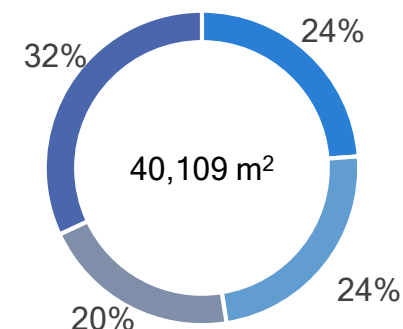
A continuación se presente las proyecciones del portafolio teniendo en cuenta los siguientes supuestos: (i) la generación de rentas del portafolio actual + nuevos inquilinos; (ii) generación de rentas de Inmueble de San Isidro desde Mar-20 (adquirido vía financiamiento con BBVA; (iii) generación de rentas de portafolio de activos de la 3^{ra} colocación; (iv) conservadoramente, se asume que la utilidad neta es igual a la utilidad neta distribuible y se distribuye el 95%

Indicadores	Proforma
Numero de propiedades	9
Valor de propiedades	US\$ 69.9 Mn
ABL - Área arrendable	40,109 m ²
Ocupabilidad - Activos Estabilizados ⁽²⁾	100%
Ingresos por rentas ⁽³⁾	c. US\$ 7.0 Mn
NOI ⁽³⁾	US\$ 6.4 Mn
UND ⁽³⁾	US\$ 5.0 Mn

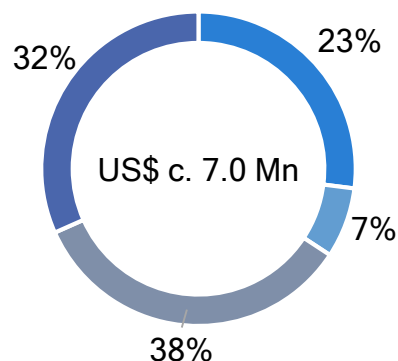
Distribución del valor de los activos⁽¹⁾



Distribución del ABL administrado



Distribución de rentas⁽³⁾



Industrial Hotelero Comercial - Retail Oficinas

(1) Valor de adquisición de los inmuebles; (2) Se considera "Activo Estabilizado": Activo en operación, que presenta niveles de vacancia actual dentro del intervalo de referencia a nivel del mercado inmobiliario. Activos estabilizados durante periodo de proyección; (3) Estimación APSA

03 Anexos

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-conformado por profesionales independientes.
Equipo de Trabajo	Integrado por profesionales altamente calificados, expertos en el mercado de inversiones inmobiliarias y el mercado de capitales.
Política de Inversiones	Inversión en un portafolio de activos que optimice la diversificación y disminuye el riesgo de vacancia dentro de los distintos segmentos.
Portafolio	Portafolio consolidado que ofrece rentabilidad y diversificación. Activos de calidad, con gran capacidad de reposicionamiento y con flujos predecibles.
Generación de Oportunidades	La experiencia y relaciones de negocio de APSA, gestor de activos de FIBRA Prime, generarán acceso a un flujo continuo de oportunidades.
Fees	Las comisiones atribuidas a APSA, se encuentran en línea con las prácticas del mercado y están en base al resultado operativo del portafolio.

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 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")	02 Comité Técnico	03 Asamblea General de Tenedores	04 Fiduciario / Titulizadora BBVA
<ul style="list-style-type: none"> • APSA es una persona jurídica constituida y dedicada exclusivamente a la administración del 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Órgano independiente conformado entre 3 y 7 profesionales de amplia experiencia y trayectoria. • Responsable de adoptar decisiones relacionadas a las inversiones, desinversiones, aprobación de presupuestos, distribución de dividendos, endeudamiento y el manejo de los recursos del FIBRA Prime. 	<ul style="list-style-type: none"> • Máximo órgano de representación de los inversionistas. • Inversionistas: incluyen tanto los inversionistas institucionales como personas naturales (<i>retail</i>). 	<ul style="list-style-type: none"> • Ejecuta las decisiones tomadas por los órganos administrativos de acuerdo al Acto Constitutivo.

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

Comisión por operación concretada⁽³⁾

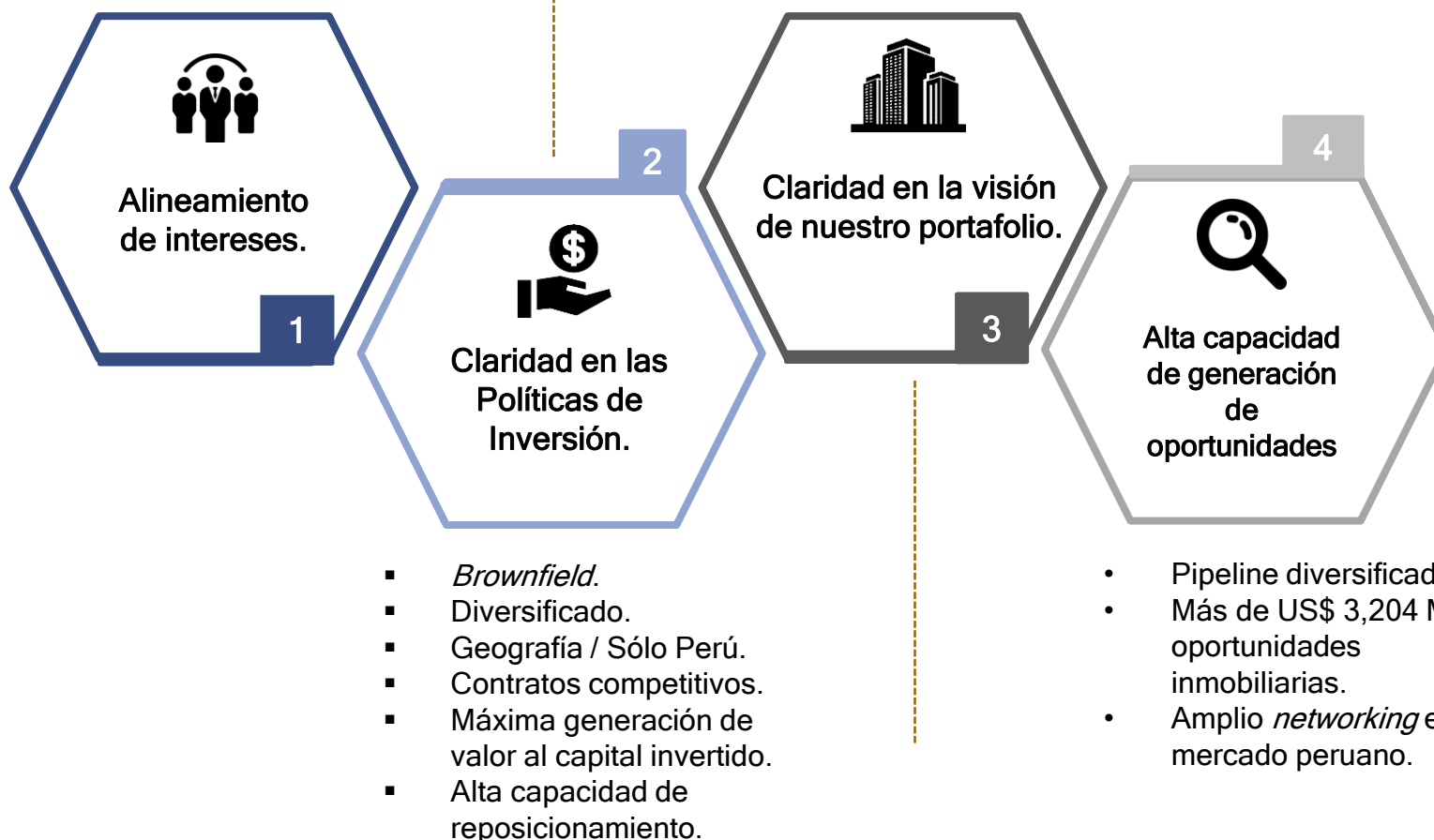
- APSA cobrará comisión cada vez que:
 - (i) se cierre exitosamente la adquisición o aporte de un inmueble;
 - (ii) se cierre exitosamente la disposición estratégica de un inmueble;
 - (iii) se entregue un proyecto en el cual APSA haya participado como desarrollador
- En el caso de la comisión por adquisición, 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⁾ < US\$ 10 Mn	3% sobre el precio, incluyendo IGV
US\$ 10 Mn ≤ Adq. < 20	2% sobre el precio, incluyendo IGV
Adq. ≥ US\$ 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 FIBRA Prime 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

- Gobierno Corporativo → Comité Técnico 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.



Activos inmobiliarios estabilizados con **flujos predecibles**.

Eventualmente se evaluarán inversiones oportunísticas.

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.



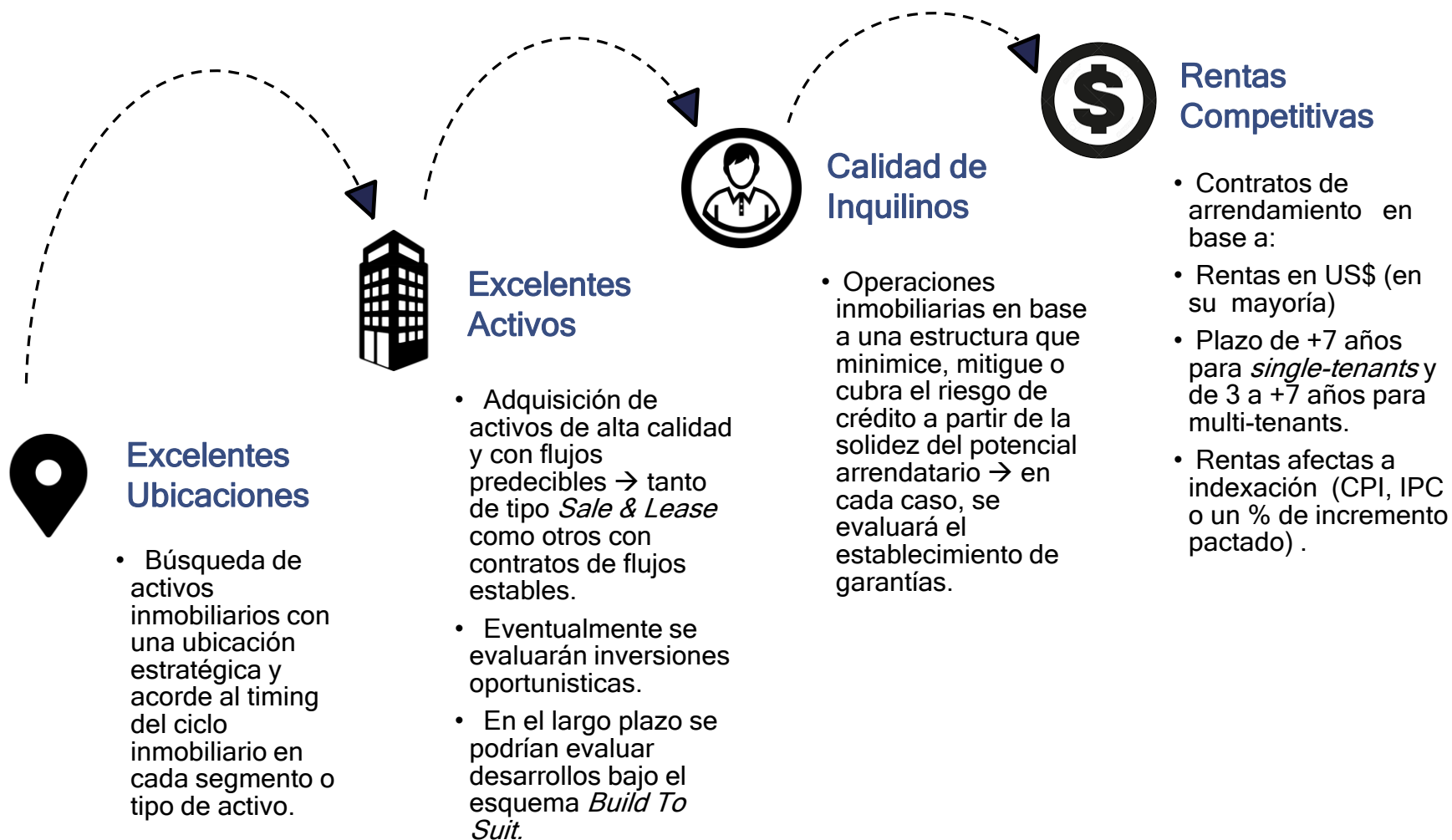
INDUSTRIAL

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



HOTELES

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





Orlando Cerrutti - Presidente

- 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



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 US\$ 150 - 200 Mn anuales
- Rafael, es Ingeniero Industrial y de Sistemas de la UNI y cuenta con especializaciones de post-gradó 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

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 US\$ 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 US\$ 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).

Eduardo Herrera (*) - Miembro Director



- Eduardo es socio fundador de 7GI, firma especializada en la inversión en proyectos inmobiliarios de uso mixto.
- **Con casi 30 años de experiencia profesional**, ha desarrollado una serie de asignaciones gerenciales y directivas en bancos, firmas de banca de inversión, fondos de private equity y administradoras de fondos de pensiones que le otorgan un sólido background de gestión e inversión.
- Desde el año 2008 lideró como Gerente General las operaciones de Parque Arauco en el Perú, habiendo desarrollado múltiples proyectos inmobiliarios en todo el país que representaron más de 400,000m2 de área arrendable y US\$1,000 millones de inversión.
- Es Ingeniero Industrial de la Pontificia Universidad Católica del Perú y cuenta con una Maestría en Ciencias con mención en Finanzas del London Business School de Inglaterra.



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 US\$ 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.



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).

F. I. B. R. A.

PRIME