

CONVOCATORIA A ASAMBLEA NO PRESENCIAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN DE FIBRA PRIME

De acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de Superintendente N° 052-2020-SMV/02 y en la Cláusula Cuadragésimo Séptima de la Primera Modificación Integral al 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 de fecha 06 de diciembre de 2018, y sus modificatorias (el "Acto Constitutivo"), BBVA Sociedad Titulizadora S.A. ("BBVA"), en calidad de Fiduciario, a solicitud del Comité Técnico, cumple con convocar a los titulares de certificados de participación en circulación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime (los "Valores") a la Asamblea General no presencial (la "Asamblea General"), la misma que se realizará, en primera convocatoria, el día 26 de marzo de 2021, a las 10:00 horas, con el objeto de tratar los siguientes puntos de agenda:

1. Aprobación de Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2020.
2. Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2020.
3. Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2021.

En caso de no contarse con el quórum requerido en el Acto Constitutivo para esta primera convocatoria, la Asamblea General se reunirá en segunda convocatoria el día 31 de marzo de 2021, a las 10:00 horas, a fin de tratar los mismos puntos de agenda.

El medio tecnológico/telemático que se empleará para la celebración de la Asamblea General será la plataforma Cisco Webex ("Webex"), la cual también será utilizada para el cómputo del quórum y el ejercicio de voto (incluida la posibilidad de la emisión del voto anticipado), conforme se detalla en el documento adjunto denominado "Documento informativo sobre el procedimiento para la celebración de asamblea general no presencial de titulares de certificados de participación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime" (el "Documento Informativo").

Tienen derecho a participar en la Asamblea General con voz y voto todos los titulares de Valores en circulación. Para tal efecto, se considerarán como titulares de los Valores a aquéllos que se encuentren inscritos en el registro contable de CAVALI S.A. ICLV dos (2) días hábiles antes de la fecha establecida para la celebración de la Asamblea General.

Los Titulares de los Valores en circulación que tuvieran derecho a asistir a la Asamblea General, deberán registrarse con al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de celebración de la Asamblea y podrán hacerse representar mediante carta poder simple, señalando el acto para el cual se realiza dicha designación. Dicha carta poder deberá ser completada y remitida a más tardar 24 horas antes de la fecha de celebración de la Asamblea General conforme a lo indicado en el Documento Informativo.

El presente aviso de convocatoria, el Documento Informativo, así como la información y documentación relativos a los asuntos a tratar, se encuentran publicados como hecho de importancia y en la sección "Asamblea no presencial de Partícipes/Asamblea no presencial de Fideicomisarios" del Portal del Mercado de Valores de la SMV (www.smv.gob.pe) y en los enlaces al Portal de la SMV publicado en nuestra página web de BBVA:

<https://www.bbva.pe/personas/productos/inversiones/bbva-sociedad-titulizadora.html>
<https://www.bbva.pe/empresas/productos/inversiones/bbva-sociedad-titulizadora.html>

El Documento Informativo es parte integrante del presente aviso de convocatoria, el cual contiene, entre otros, los procedimientos para acceder a la celebración de la asamblea de manera no presencial y ejercer el derecho de voto.

Lima, 19 de marzo de 2021

BBVA SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

ANEXO I
DOCUMENTO INFORMATIVO SOBRE EL PROCEDIMIENTO PARA LA CELEBRACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL NO PRESENCIAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN DEL “PRIMER PROGRAMA DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN FIBRA PRIME”

El presente documento contiene el procedimiento para la celebración de la Asamblea General No Presencial de titulares de certificados de participación del “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime” (“FIBRA Prime”), convocada para el día 26 de marzo de 2021 a las 10:00 horas, en primera convocatoria; y para el día 31 de marzo de 2021 a las 10:00 horas, en segunda convocatoria (la “Asamblea General No Presencial”). Asimismo, en este documento se detalla el mecanismo para que los titulares de los certificados de participación de FIBRA Prime (los “Titulares”) puedan acceder a la Asamblea General No Presencial y ejercer efectivamente su derecho de participación y de voto a través de los medios tecnológicos que serán utilizados.

La Asamblea General No Presencial se celebrará de conformidad con lo establecido en las “Normas para las convocatorias y celebraciones de asambleas de fideicomisarios, asambleas de partícipes, comités y otros órganos colegiados de las sociedades a las que la SMV otorga autorización de funcionamiento”, aprobadas por Resolución de Superintendente No. 052-2020-SMV/02.

1. Medio que se utilizará para celebrar la Asamblea General No Presencial

La Asamblea General se celebrará de forma “No Presencial” a través de la plataforma Cisco Webex (“Webex”), la que permite emplear chat, audio, imagen y video de manera simultánea. Dicha plataforma permitirá, además, el ejercicio del derecho de voto de los Titulares, bien sea en forma directa o por intermedio de sus representantes.

La plataforma Webex es una solución segura y totalmente virtualizada, que funciona vía Internet. Combina las conferencias de audio y web en una sola solución. Esta plataforma opera transmitiendo sonido e imágenes, por lo que es necesario contar con una computadora o teléfono celular Smartphone con conexión a internet, con cámara y micrófono operativos, para la transmisión de sonido e imagen.

En el Anexo G del presente documento se detalla el procedimiento para descargar, instalar y utilizar la plataforma Webex, desagregando el detalle en caso se acceda desde una computadora (ver página 14) o desde un teléfono móvil, ya sea celular Android (ver página 19) o Iphone (ver página 21).

2. Precisiones sobre el desarrollo de la Asamblea General No Presencial:

2.1 ¿Cómo pueden acceder los Titulares a la información relativa a los asuntos a tratar?

La información y documentación relativos a los asuntos a tratar se encuentran publicados como hecho de importancia y en la sección “Asamblea no presencial de Partícipes/Asamblea no presencial de Fideicomisarios” del Portal del Mercado de Valores de la SMV (www.smv.gob.pe) y en los enlaces al Portal de la SMV publicado en nuestra página web:

<https://www.bbva.pe/personas/productos/inversiones/bbva-sociedad-titulizadora.html>
<https://www.bbva.pe/empresas/productos/inversiones/bbva-sociedad-titulizadora.html>

2.2 ¿Cuál es el procedimiento para el ingreso o acceso de los Titulares a la Asamblea General?

Luego de la publicación de la convocatoria a la Asamblea General No Presencial, y con al menos **dos (2) días hábiles** de antelación a la celebración de la misma, los Titulares deberán:

- Enviar un correo electrónico a asambleafibra.group@bbva.com con el asunto “Dirección Electrónica”, adjuntando una Comunicación de Registro cuyo modelo aparece en el Anexo A (personas naturales) o en el Anexo B (personas jurídicas, fondos de inversión o patrimonios autónomos) según corresponda; y,

- Copia de sus documentos de identidad. Y, en caso de personas jurídicas, adicionalmente deberán remitir el poder de quien suscriba la referida comunicación conforme al Anexo B.

Seguidamente, y luego de validar esta información, BBVA Sociedad Titulizadora S.A. remitirá al correo electrónico indicado en la mencionada comunicación, una invitación que contendrá una dirección web (link) mediante la cual, en la fecha y hora programada, el Titular podrá acceder y conectarse a la Asamblea General No Presencial. Tener en cuenta dos consideraciones:

- La invitación enviada a la dirección de correo electrónico deberá ser aceptada por los Titulares para que su ingreso a la Asamblea General No Presencial sea permitido.
- La sala estará abierta una hora antes del evento para que los Titulares puedan registrarse.

2.3 Representación del Titular

En caso el Titular desee hacerse representar por un tercero en la Asamblea General No Presencial, deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Haberse registrado siguiendo el procedimiento indicado en el punto 2.2 precedente.
- Los Titulares deberán remitir al correo asambleafibra.group@bbva.com con el asunto "Representante", a más tardar **24 horas antes de la fecha de celebración de la Asamblea General No Presencial**, una carta poder simple según el formato que se muestra en el Anexo C (personas naturales) o en el Anexo D (personas jurídicas, fondos de inversión o patrimonios autónomos), según corresponda;
- Los Titulares deberán adjuntar a dicha carta poder la copia del DNI del Titular y, en caso de personas jurídicas, adicionalmente el poder de quien suscriba la referida carta poder conforme al Anexo D.
- BBVA Sociedad Titulizadora S.A. podrá requerir al representante elegido la imagen de su documento de identidad.
- En caso la delegación sea permanente, se deberá remitir la escritura pública del poder.
- Una vez remitida la comunicación antes mencionada, BBVA Sociedad Titulizadora S.A. remitirá al representante registrado, al correo electrónico señalado, el link de la plataforma Webex conforme a lo señalado en el numeral 2.2.
- En caso de designarse representantes, será responsabilidad de cada uno de los Titulares verificar que estos han tomado conocimiento de los alcances del presente documento, a fin de que puedan ejercer el voto de manera correcta.

2.4 ¿Qué deben hacer los Titulares o representantes el día de la Asamblea General No Presencial?

- El acceso a la Asamblea General No Presencial a través de la plataforma Webex estará disponible desde una hora antes de la hora fijada para la convocatoria en primera y, de ser el caso, en segunda convocatoria, con el fin de acreditar la participación y verificar la identidad de los Titulares o sus representantes. Para tal efecto, el Titular o representante deberá exhibir, cuando le sea requerido, su imagen en vivo, así como su documento de identidad.
- La sola participación en la Asamblea General No Presencial constituye una autorización por parte del Titular o del representante a ser fotografiado y grabado, en voz, imagen y escritura (chat) a través de la plataforma Webex o por cualquier otro medio posible, con la única finalidad de verificar su identidad y de dejar constancia de sus intervenciones. La negativa a pasar por este

proceso de identificación invalidará la participación del Titular o representante al efecto de la celebración de la Asamblea General No Presencial.

- El mecanismo de registro de participación/asistencia de los Titulares o de los representantes será a través de la plataforma Webex, que grabará todo lo que se transmitirá a través de ella (imagen, sonido y el contenido del chat) durante el desarrollo de la Asamblea General No Presencial.
- En base a dicha grabación se obtendrá la lista de asistencia a la Asamblea General No Presencial, que permitirá determinar el quórum requerido para la celebración de la Asamblea General No Presencial a la hora indicada en el aviso de convocatoria para la realización de la Asamblea General No Presencial. Una vez comprobado que se cuenta con el quórum requerido, el Presidente declarará instalada la Asamblea General No Presencial.
- La Asamblea General No Presencial, incluyendo las exposiciones, intervenciones y comentarios, será grabada, de acuerdo con lo establecido en las Normas.
- En caso algún Titular o representante tenga alguna consulta, podrá realizarla de manera verbal - haciendo "click" en el botón de "levantar la mano"- o utilizando el chat de la plataforma. Quien actúe como Secretario tomará nota de las consultas que se realicen mediante el chat y las trasladará a quien corresponda para su absolución.

2.5 ¿Cómo se ejerce el derecho de voto en la Junta?

El derecho de voto en la Asamblea General No Presencial se ejerce de la siguiente manera:

- Una vez terminada la exposición de un punto de agenda, se dará paso a preguntas de los Titulares o representantes e intercambio de opiniones, luego de lo cual se procederá a emitir el voto respectivo.
- Para ello en el Chat, quien actúe como secretario, escribirá:
"Inicio del proceso de votación del (número) punto tratado y desarrollado de la Agenda"
- El Titular o representante emitirá, a través del chat de la plataforma Webex, el sentido del voto de manera expresa. Asimismo, el Titular o representante podrá manifestar su voto de manera verbal, para lo cual deberá previamente levantar la mano según lo indicado en el Anexo G. En ambos casos, el voto emitido quedará grabado como parte de la sesión en la plataforma Webex. Una vez emitido el voto por audio deberá bajar la mano y darle mute al micrófono.
- Culminado el proceso de votación, quien actúe como secretario escribirá en el Chat:
"Fin del proceso de votación del (número) punto tratado y desarrollado de la Agenda"

2.6 Voto Anticipado

- En caso algún Titular no desee o no pueda asistir a la Asamblea General No Presencial, se ofrece la alternativa de emplear el voto anticipado, el cual se mantendrá en reserva hasta el fin del proceso de votación. Para ello, el Titular deberá remitir un correo electrónico a asambleafibra.group@bbva.com con el asunto "**Voto Anticipado**", adjuntando la carta según el formato que se adjunta como Anexo E (persona natural) o F (persona jurídica), según corresponda, debidamente firmado.
- Los Titulares deberán remitir el formulario consignando la votación correspondiente junto con la copia de su DNI (personas naturales) y, en caso de personas jurídicas, adicionalmente el poder de quien suscriba el referido formulario conforme al Anexo F, con una anticipación no menor de **veinticuatro (24) horas** a la hora fijada para la celebración de la Asamblea General No Presencial.
- El Titular que decida emplear el voto anticipado será considerado a efectos de determinar el quórum para la instalación de la Asamblea General No Presencial.

- Si por cualquier razón se reciben distintas votaciones anticipadas de un mismo Titular, se considerará únicamente la última comunicación recibida siempre que esta haya sido remitida al menos veinticuatro (24) horas antes de la hora fijada para la celebración de la Asamblea General No Presencial.

2.7 Medios implementados para dejar evidencia de la realización de la sesión de la Asamblea

La asistencia y participación de los Titulares de Certificados, así como el registro de los votos quedará anotado, además de la grabación de la plataforma Webex (y cualquier otro medio que permita la referida plataforma Webex), en el acta de la Asamblea General No Presencial.

Adicionalmente, la Asamblea General No Presencial será grabada y contará con la presencia de un Notario Público que pueda dar fe de su instalación, desarrollo y los acuerdos adoptados.

Anexo A
Carta de Registro – Persona Natural

Lima, __ de _____ de 2021

Señores
BBVA SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.
Av. República de Panamá 3055
San Isidro. -
Email: asambleafibra.group@bbva.com

Ref.: Asamblea General No Presencial

Por el presente documento, _____, identificado(a) con Documento Nacional de Identidad Nro. _____ o Carnet de Extranjería N° _____, en calidad de titular de certificados de participación correspondientes al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime” (el “Programa”) emitidos con cargo al “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME”, solicito que toda información relacionada con las asambleas generales no presenciales de titulares de certificados de participación (“Asamblea No Presencial”) del Programa sea comunicada a la siguiente dirección de correo electrónico:

Dirección de Correo Electrónico:

De otro lado, autorizo a que mi participación en las referidas asambleas generales no presenciales pueda ser fotografiada y grabada, en voz, imagen y escritura (Chat) a través de la plataforma Webex o por cualquier otro medio posible.

La presente comunicación es de carácter permanente y cualquier modificación a la información contenida en este documento será informada a más tardar dentro de los dos (2) días hábiles de anticipación a la realización de alguna asamblea no presencial.

Se adjunta a la presente comunicación copia de mi documento de identidad en anverso y reverso.

Atentamente,

Firma: _____

Nombres y Apellidos:

DNI N°

Anexo B
Carta de Registro – Persona Jurídica

Lima, __ de _____ de 2021

Señores

BBVA SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

Av. República de Panamá 3055

San Isidro. -

Email: asambleafibra.group@bbva.com

Ref.: Asamblea General No Presencial

Por el presente documento, _____, identificado(a) con Registro Único de Contribuyente N° _____ y partida registral Nro. _____ del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de _____, en calidad de titular de certificados de participación correspondientes al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime” (el “Programa”) emitidos con cargo al “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME”, solicitamos que toda información relacionada con las asambleas generales no presenciales de titulares de certificados de participación (“Asamblea No Presencial”) del Programa sea comunicada a la siguiente dirección de correo electrónico:

Nombre y apellidos:

Dirección electrónica:

DOI:

De otro lado, autorizamos a que nuestra participación durante las referidas asambleas no presenciales pueda ser fotografiada y grabado, en voz, imagen y escritura (Chat) a través de la plataforma Webex o por cualquier otro medio posible.

Se acompaña a la presente comunicación los siguientes documentos:

- Imagen Anverso y Reverso del documento de identidad de los suscriptores de la presente comunicación y de quien remite la misma vía correo electrónico, en caso corresponda¹.
- Poderes de los suscriptores con una vigencia no mayor a 30 días calendarios.

Atentamente,

Denominación Social:

RUC No.

Domicilio:

Representante Legal/Apoderado 1:

Doc. Identidad:

Poderes inscritos en la Partida Electrónica N°

Denominación Social:

RUC No.

Domicilio:

Representante Legal/Apoderado 2:

Doc. Identidad:

Poderes inscritos en la Partida Electrónica N°

¹ Nota: En caso que quien remita esta comunicación vía correo electrónico no sea uno de los firmantes, debe adjuntar también copia de su DNI.

Anexo C
CARTA PODER – Personas Naturales

Lima, ____ de _____ de 2021

Señores
BBVA SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.
Av. República de Panamá 3055
San Isidro. -
Email: asambleafibra.group@bbva.com

Ref.: Asamblea General No Presencial

De mi especial consideración:

Por el presente documento, _____, identificado(a) con Documento Nacional de Identidad ("DNI") N° _____ en calidad de titular de certificados de participación correspondientes al "Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime" (el "Programa") emitidos con cargo al "Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME", otorgo poder y designo expresamente a _____, identificado con DNI N° _____, y correo electrónico: _____ para que, en mi nombre y representación:

- Participe con voz y voto en la Asamblea General No Presencial de Titulares de Certificados de Participación correspondientes al "Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime", convocada mediante aviso publicado en MVNET el día 19 de marzo de 2021, para celebrarse, en primera convocatoria, el día 26 de marzo de 2021 y, en segunda convocatoria, el día 31 de marzo de 2021 (la "Asamblea"), y,
- Vote a favor de cada uno de los puntos de la agenda de la Asamblea, es decir, a favor de aprobar:

- 1.- Aprobación de Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2020.**
- 2.- Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2020.**
- 3.- Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2021.**

○

Por lo expuesto, el apoderado contará con las facultades necesarias para votar en todos los asuntos que sean tratados en la Asamblea, conforme lo expuesto.

Cabe precisar que, en el supuesto que no se logre realizar la Asamblea no presencial en primera y segunda convocatoria en las fechas indicadas anteriormente, el presente poder se mantendrá vigente incluso para las asambleas que puedan convocarse y realizarse en forma posterior, tanto en primera como en segunda convocatoria, como consecuencia de nuevos avisos de convocatoria que contenga la misma agenda.

Este poder no podrá ser observado, tachado o ser declarado insuficiente. Por lo expuesto, agradeceré se sirvan dar las facilidades de caso.

Acompañamos a la presente comunicación la imagen de mi documento de identidad en anverso y reverso.

Atentamente,

Firma: _____
Nombres y Apellidos:
DNI N°

Anexo D
CARTA PODER – Personas Jurídicas

Lima, ____ de _____ de 2021

Señores
BBVA SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.
Av. República de Panamá 3055
San Isidro. -
Email: asambleafibra.group@bbva.com

Ref.: Asamblea General No Presencial

De mi especial consideración:

Por el presente documento, _____, identificado(a) con Registro Único de Contribuyente N° _____ y partida registral Nro. _____ del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de _____, en calidad de titular de certificados de participación correspondientes al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime” (el “Programa”) emitidos con cargo al “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME”, otorgo poder y designo expresamente a _____, identificado con DNI N° _____ y correo electrónico _____; para que, en nuestro nombre y representación:

- Participe con voz y voto en la Asamblea General No Presencial de Titulares de Certificados de Participación correspondientes al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime”, convocada mediante aviso publicado en MVNET el día 19 de marzo de 2021, para celebrarse, en primera convocatoria, el día 26 de marzo de 2021 y, en segunda convocatoria, el día 31 de marzo de 2021 (la “Asamblea”), y,
- Vote a favor de cada uno de los puntos de la agenda de la Asamblea, es decir, a favor de aprobar:

- 1.- Aprobación de Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2020.**
- 2.- Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2020.**
- 3.- Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2021.**

Por lo expuesto, el apoderado contará con las facultades necesarias para votar en todos los asuntos que sean tratados en la Asamblea, conforme lo expuesto.

Cabe precisar que, en el supuesto que no se logre realizar la Asamblea en primera y segunda convocatoria en las fechas indicadas anteriormente, el presente poder se mantendrá vigente incluso para las asambleas que puedan convocarse y realizarse en forma posterior, tanto en primera como en segunda convocatoria, como consecuencia de nuevos avisos de convocatoria que contenga la misma agenda.

Este poder no podrá ser observado, tachado o ser declarado insuficiente. Por lo expuesto, agradeceré se sirvan dar las facilidades de caso.

Se acompaña a la presente comunicación los siguientes documentos

- Imagen anverso y reverso del documento de identidad de los suscriptores de la presente comunicación.
- Poderes de los suscriptores con una vigencia no mayor a 30 días calendarios.

Atentamente,

Firma: _____

Denominación Social:

RUC No.

Domicilio:

Representante Legal/Apoderado 1:

Doc. Identidad:

Poderes inscritos en la Partida Electrónica N°

Firma: _____

Denominación Social:

RUC No.

Domicilio:

Representante Legal/Apoderado 2:

Doc. Identidad:

Poderes inscritos en la Partida Electrónica N°

Anexo E
CARTA VOTO ANTICIPADO – Persona Natural

Lima, ____ de _____ de 2021

Señores
BBVA SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.
Av. República de Panamá 3055
San Isidro. -
Email: asambleafibra.group@bbva.com

Ref.: Asamblea General No Presencial

De mi especial consideración:

Por el presente documento, _____, identificado(a) con Documento Nacional de Identidad (“DNI”) N° _____ en calidad de titular de certificados de participación correspondientes al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime” (el “Programa”) emitidos con cargo al “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME”, hago llegar mi voto a la Asamblea General No Presencial de Titulares de Certificados de Participación correspondientes al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime”, convocada mediante aviso publicado como hecho de importancia a través del Portal del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores el día 19 de marzo de 2021, para celebrarse, en primera convocatoria, el día 26 de marzo de 2021 y, en segunda convocatoria, el día 31 de marzo de 2021 (la “Asamblea”):

1.- Aprobación de Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2020.

Mi voto es A Favor _____ En Contra _____

2.- Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2020.

Mi voto es A Favor _____ En Contra _____

3.- Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2021.

Mi voto es A Favor _____ En Contra _____

En caso no se marque ninguna de las alternativas para cada tema de agenda, no se considerará la participación del titular de certificados de participación para el cómputo del quorum ni mayorías de la Asamblea.

Cabe precisar que, en el supuesto que no se logre realizar la Asamblea en primera y segunda convocatoria en las fechas indicadas anteriormente, la presente votación se mantendrá vigente incluso para las asambleas que puedan convocarse y realizarse en forma posterior, tanto en primera como en segunda convocatoria, como consecuencia de nuevos avisos de convocatoria que contenga la misma agenda.

Acompañamos a la presente comunicación la imagen de mi documento de identidad en anverso y reverso.

Atentamente,

Firma: _____

Nombres y Apellidos:

DNI Nº

ANEXO F
CARTA VOTO ANTICIPADO – Persona Jurídica

Lima, ____ de _____ de 2021

Señores
BBVA SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.
Av. República de Panamá 3055
San Isidro. -
Email: asambleafibra.group@bbva.com

Ref.: Asamblea General No Presencial

De mi especial consideración:

Por el presente documento, _____, identificado(a) con Registro Único de Contribuyente N° _____ y partida registral Nro. _____ del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de _____, en calidad de titular de certificados de participación correspondientes al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime” (el “Programa”) emitidos con cargo al “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME”, hacemos llegar nuestro voto a la Asamblea General No Presencial de Titulares de certificados de participación correspondientes al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime”, convocada mediante aviso publicado como hecho de importancia a través del Portal del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores el día 19 de marzo de 2021, para celebrarse, en primera convocatoria, el día 26 de marzo de 2021 y, en segunda convocatoria, el día 31 de marzo de 2021 (la “Asamblea”):

1.- Aprobación de Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2020.

Mi voto es A Favor _____ En Contra _____

2.- Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2020.

Mi voto es A Favor _____ En Contra _____

3.- Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2021.

Mi voto es A Favor _____ En Contra _____

En caso no se marquen ninguna de las alternativas para cada tema de agenda, no se considerará la participación del titular de certificados de participación para el cómputo del quorum ni mayorías de la Asamblea.

Cabe precisar que, en el supuesto que no se logre realizar la Asamblea no presencial en primera y segunda convocatoria en las fechas indicadas anteriormente, la presente votación se mantendrá vigente incluso para las asambleas que puedan convocarse y realizarse en forma posterior, tanto en primera como en segunda convocatoria, como consecuencia de nuevos avisos de convocatoria que contenga la misma agenda.

Se acompaña a la presente comunicación los siguientes documentos:

- Imagen anverso y reverso de los documentos de identidad de los suscriptores de la presente comunicación.
- Poderes de los suscriptores con una vigencia no mayor a 30 días calendarios.

Atentamente,

Firma: _____

Denominación Social:

RUC No.

Domicilio:

Representante Legal/Apoderado 1:

Doc. Identidad:

Poderes inscritos en la Partida Electrónica N°

Firma: _____

Denominación Social:

RUC No.

Domicilio:

Representante Legal/Apoderado 2:

Doc. Identidad:

Poderes inscritos en la Partida Electrónica N°

Anexo G

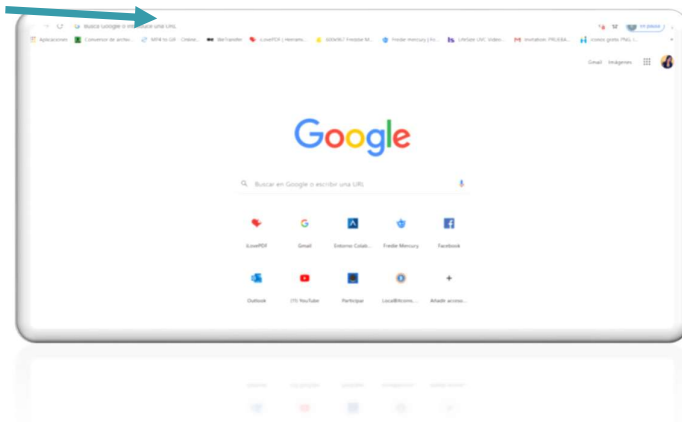
¿Cómo se ingresa a la plataforma Webex?

Los Titulares que participen en la Asamblea General No Presencial, o en su caso, su representante, deberán disponer del equipamiento necesario con conexión a Internet, según se indica a continuación:

ACCESO DESDE DE UNA COMPUTADORA:

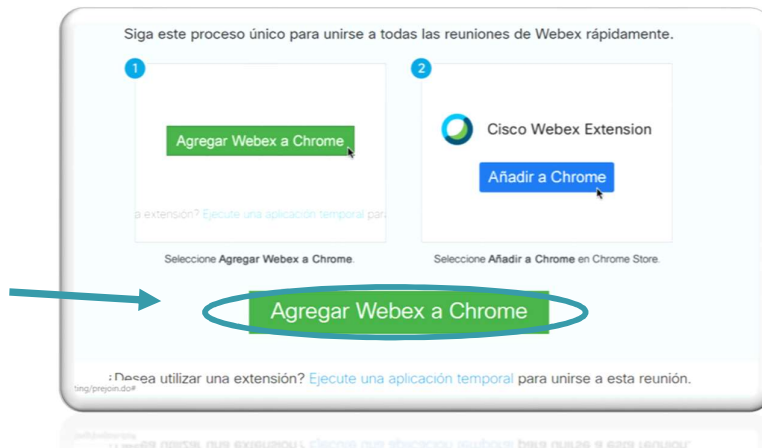
Paso 1: Abrir el navegador (Google Chrome o Internet Explorer).

Paso 2: Abrir Google Chrome y se mostrará la siguiente pantalla:



Ingresa la dirección de la sala de reuniones donde indica la flecha Aquí y presionar la tecla ENTER:
(<https://bbva.webex.com/.....>)

Paso 3: Saldrá la siguiente pantalla por primera y única vez. Tal como se muestra a continuación.



Paso 4: hacer clic donde indica la flecha para instalar el Webex, esto tomará algunos segundos.

Paso 5: Luego aparecerá la siguiente ventana. Fíjese en la opción de “Unirse a la reunión”, que está ubicada en la parte inferior de color verde, como se muestra en la siguiente imagen:

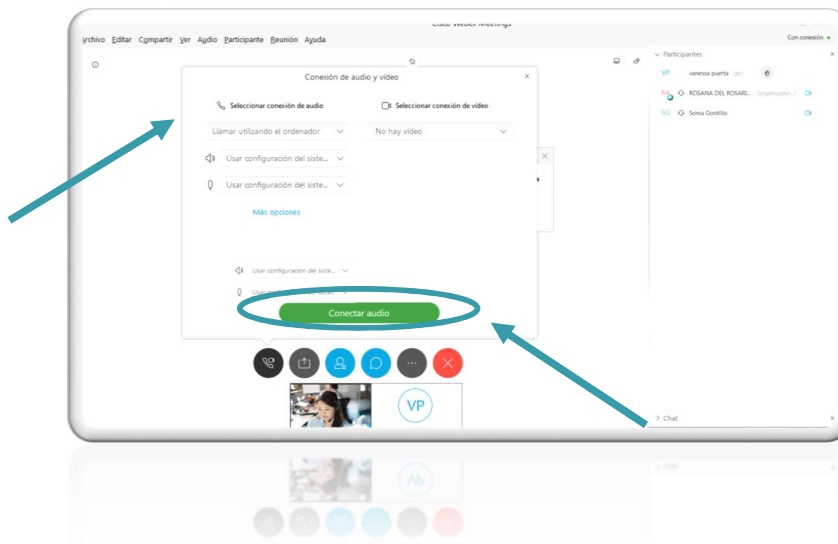
Importante: En Nombre colocar sus Nombres y Apellidos completos

En Dirección de Correo Electrónico: Colocar su dirección electrónica (email)

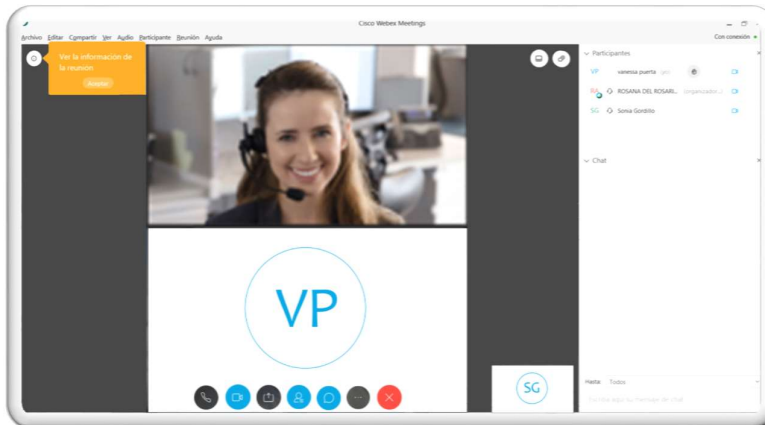


Paso 6: Verificar que la computadora tenga operativo el micrófono, parlante y cámara o en todo caso un puerto del audifono (micrófono o auricular) y debe estar operativo. Si el micrófono no funciona nadie le escuchará en la reunión. Si el parlante no funciona, usted no podrá escuchar la reunión. Si la cámara de video no funciona, nadie lo verá en la reunión.

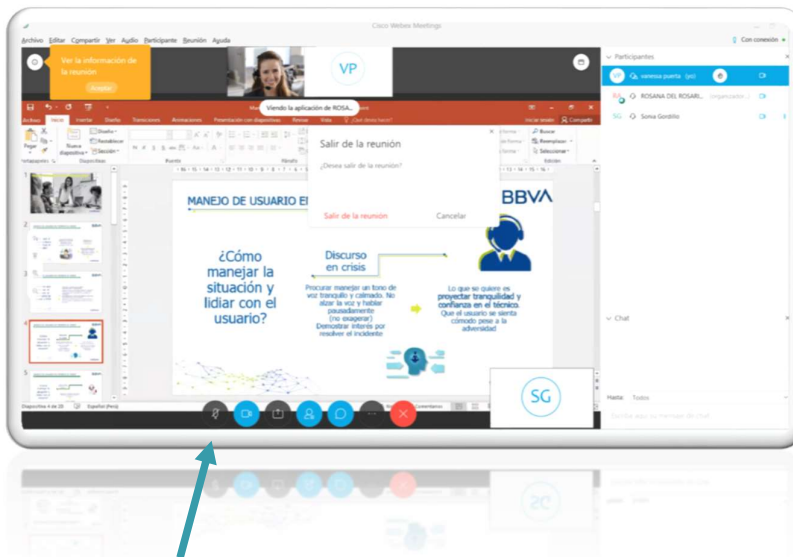
Verificar donde está la flecha celeste que muestre “Usar el ordenador para audio” tal como se indica en la siguiente figura. Si no indica, hacer clic en la opción , se despliega un menú y elija la opción “Usar el ordenador para audio”.



Si lo anterior está correcto, continúe haciendo Clic en “Unirse a la reunión”. Un representante designado por BBVA Sociedad Titulizadora S.A., le facilitará el acceso y se mostrará la siguiente imagen:



Paso 7: Para habilitar el micrófono, el video, mostrar la lista de asistentes, escribir en el chat debe hacer clic en cada uno de los círculos mostrados en la parte inferior de la pantalla, en cualquier momento:



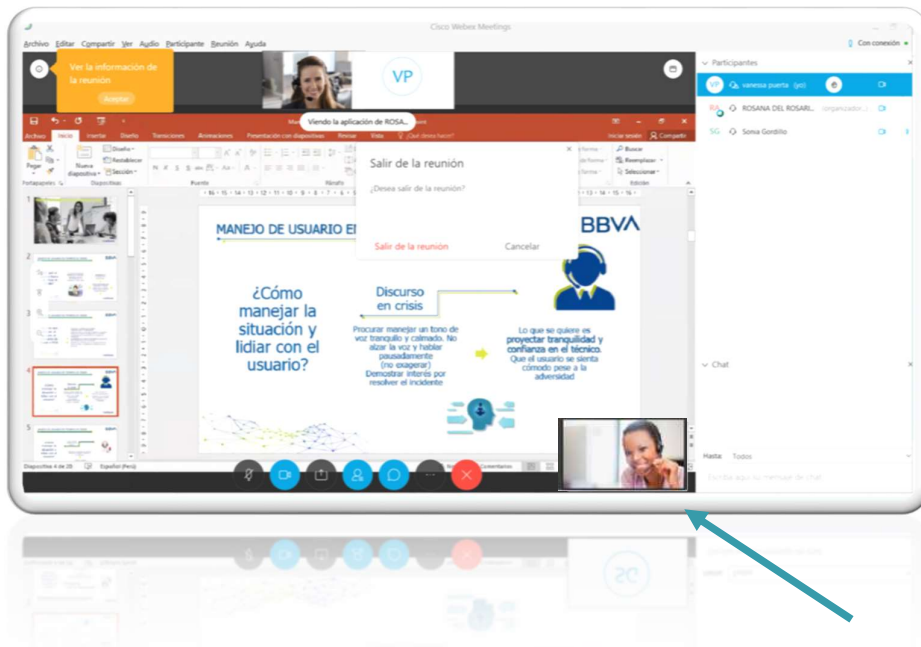
Cuando se hace clic cambia de color, el significado es mostrado aquí:

Micrófono

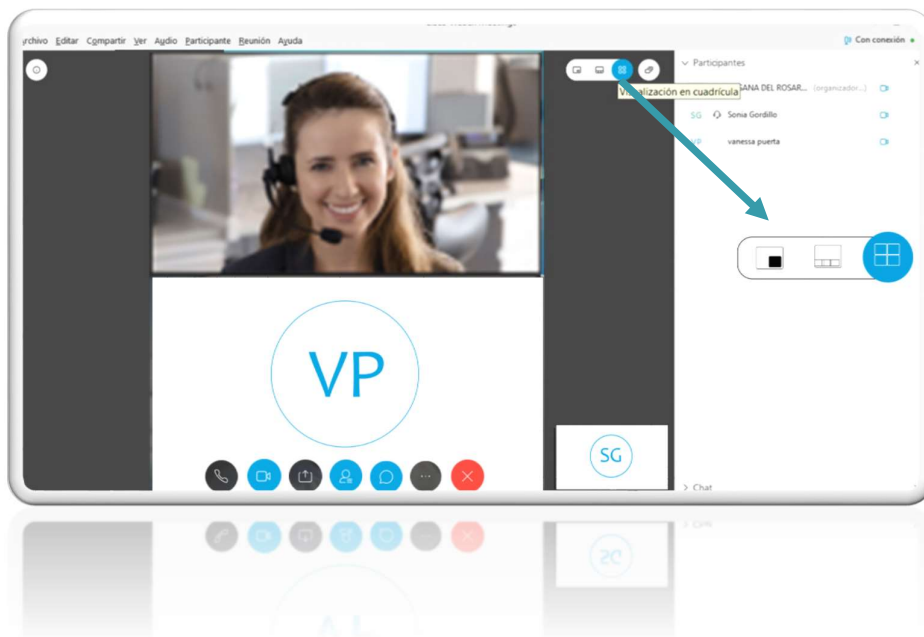
- Color rojo significa que el micrófono está apagado, nadie le va escuchar. Durante la reunión el micrófono debe estar apagado, salvo que le den la palabra.
- Color gris oscuro o celeste, significan que el micrófono está habilitado, usted puede hablar y le van a escuchar en la reunión, cuando termine de hablar debe apagar el micrófono haciendo clic en el círculo.

Cámara de Video

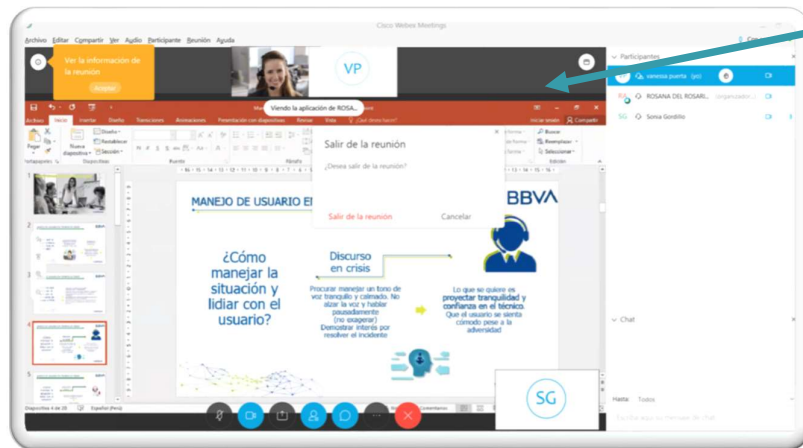
- Color rojo significa que la cámara de video está apagada, nadie en la reunión le puede ver.
- Color gris oscuro y celeste significan que la cámara está activada y en la reunión lo están viendo. Debe salir un cuadro pequeño con el video de su cámara. Tal como se muestra aquí:



Lista de Asistentes



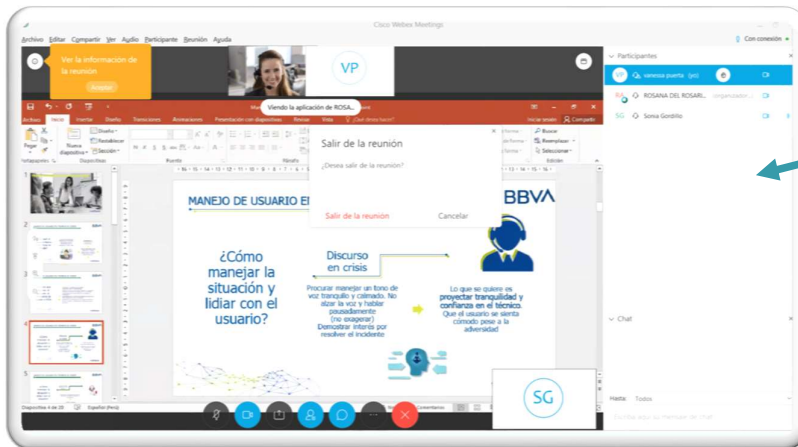
Color gris significa que no se muestra la lista de asistentes a la reunión. La pantalla se mostrará así.



CHAT

En el chat puede hacer preguntas y responder a preguntas.

- Color gris significa que la ventana del CHAT no se muestra.
- Color celeste significa que la ventana del CHAT se muestra en la parte derecha de la pantalla, de esta manera:

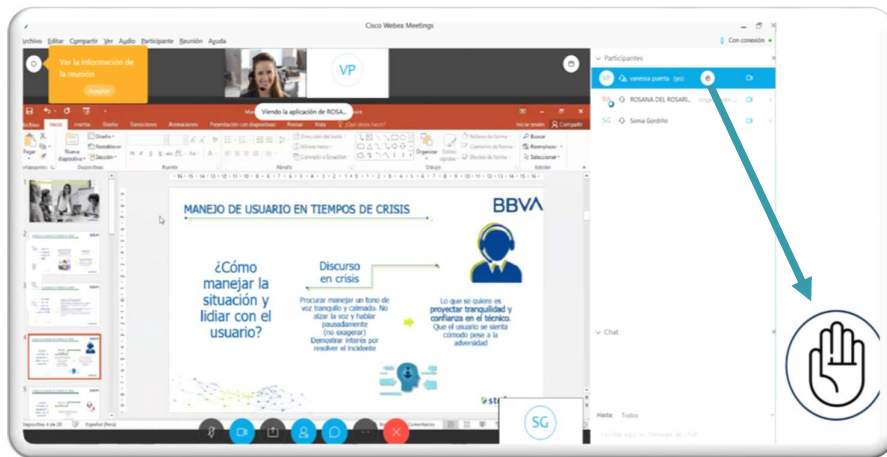


Cuando le soliciten responder a una pregunta, haga clic en el botón de CHAT y escriba la respuesta que usted desee tal como le están indicando en la Reunión. Haga clic en este botón también para escribir una pregunta en el CHAT.

Levantar la mano

Este botón es para levantar la mano cuando desee realizar una pregunta. Color Gris significa que no ha levantado la mano.

Si hace clic en este botón se pondrá de color celeste, significa que está levantando para hacer una pregunta por el micrófono.

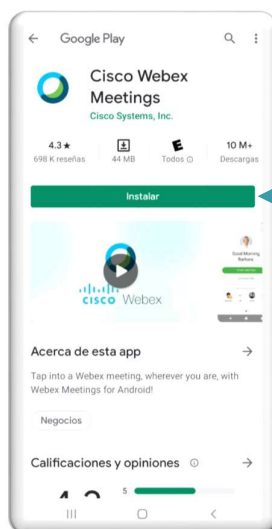


DESDE UN TELÉFONO MÓVIL: **CELULAR ANDROID**

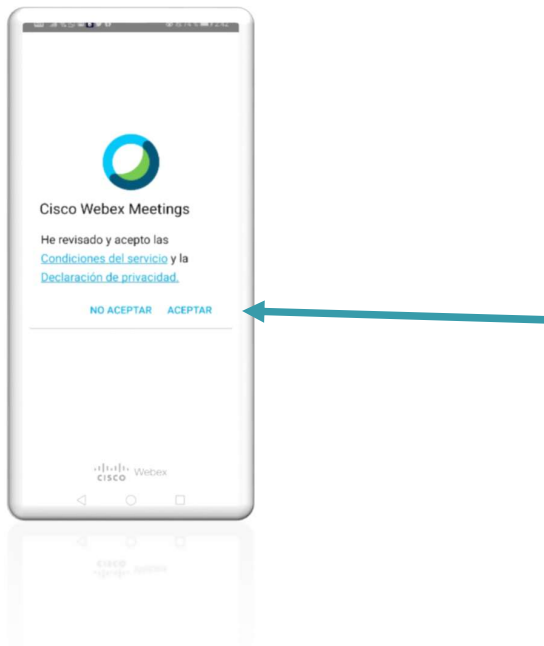
Paso 1: Para acceder desde un teléfono móvil Android, primero se debe instalar el APP

Paso 2: Ingresar a Play Store, tal como se muestra aquí:

Hacer clic en Instalar y seguir las instrucciones.

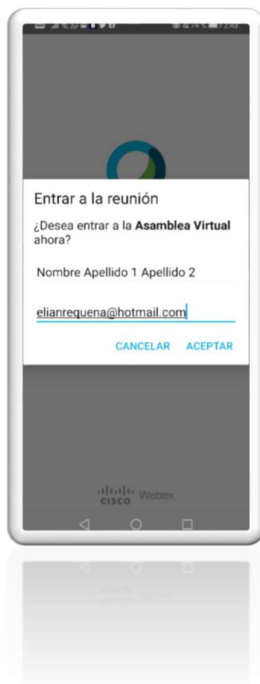


Paso 3: abrir la APP



Saldrá la siguiente ventana:

Importante: En Nombre colocar sus Nombres y Apellidos Completos
En Dirección de Correo Electrónico: Colocar su dirección electrónica (email)



Hacer Clic en ENTRAR A LA REUNION. Aceptar

Paso 4: Saldrán las siguientes ventanas, ingresar la dirección de la sala:
(<https://bbva.webex.com/.....>)



Paso 5: Para ingresar haga clic en el botón verde ENTRAR y se mostrará la sala virtual.

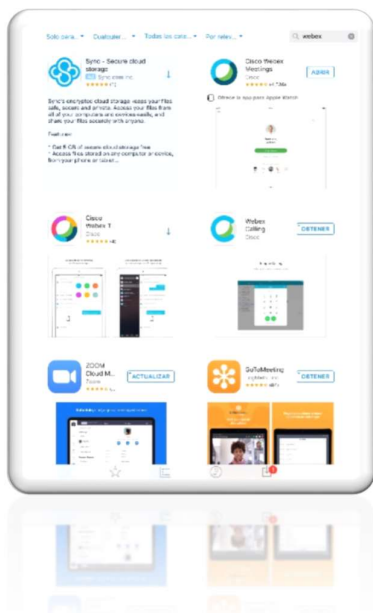


NOTA: Las funcionalidades de los botones son los mismos que para la computadora.

CELULAR IPHONE

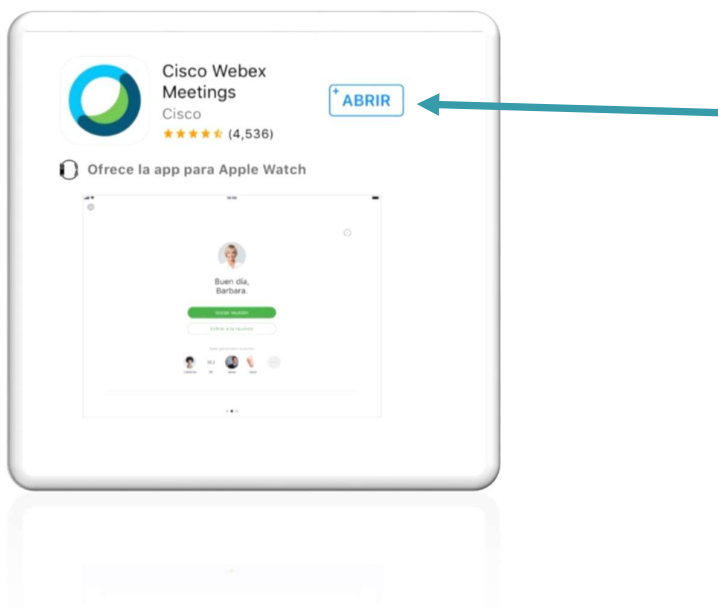
Paso 1: Para acceder desde un teléfono móvil Iphone, primero se debe instalar el APP

Paso 2: Ingresar a App Store, tal como se muestra aquí:



Hacer clic y seguir las instrucciones.

Paso 3: abrir la APP



Saldrá la siguiente ventana e instalar Webex haciendo clic en:



Después de instalar hacer clic en el botón ABRIR. Y se mostrará la siguiente ventana:



Hacer Clic en ENTRAR A LA REUNION.

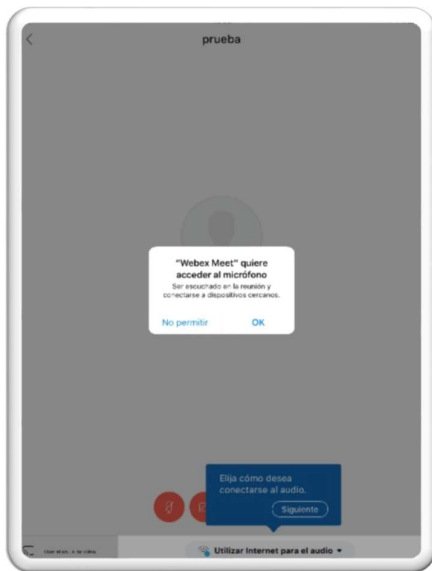
Paso 4: Saldrán las siguientes ventanas, ingresar la dirección de la sala:
(<https://bbva.webex.com/.....>)

Paso 5: Hacer clic en Acepto y saldrá la siguiente ventana.

Importante: En Nombre colocar sus Nombres y Apellidos Completos
En Dirección de Correo Electrónico: Colocar su dirección electrónica (email)



Paso 6: hacer clic en Entrar a la reunión, aparecerá la siguiente ventana.



Paso 7: Hacer clic en el botón verde Entrar y se mostrará la sala de reuniones.



NOTA: Las funcionalidades de los botones son los mismos que para la computadora.

**Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI
- Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes
Raíces - FIBRA - PRIME**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y de 2019
junto con el dictamen de los auditores independientes

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y de 2019
junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



Paredes, Burga & Asociados
Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada

**Building a better
working world**

Dictamen de los auditores independientes

Al Comité Técnico y al Fiduciario del Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME (en adelante el "Patrimonio en Fideicomiso") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia de BBVA Sociedad Titulizadora S.A., Fiduciario del Patrimonio en Fideicomiso, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), y del control interno que la Gerencia determina que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de los Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para tener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente del Fiduciario para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fiduciario. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia del Fiduciario son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



**Building a better
working world**

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Lima, Perú
18 de marzo de 2021

Refrendado por:

Paredes, Burga & Asociados

Sandra Luna Victoria Alva
C.P.C.C. Matrícula N°50093

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019

	Nota	2020 S/	2019 S/
Activo			
Activo corriente			
Efectivo	2.3(e)	7,170,593	6,215,106
Cuentas por cobrar comerciales	2.3(a) y 4(k)	1,687,863	312,552
Otros activos	3	2,160,490	953,351
Gastos pagados por anticipado	7(a)	11,723	100,861
Total activo corriente		<u>11,030,669</u>	<u>7,581,870</u>
Activo no corriente			
Inversiones inmobiliarias	2.3(f) y 4(a)	291,024,857	153,798,624
Total activo		<u>302,055,526</u>	<u>161,380,494</u>
Pasivo			
Pasivo corriente			
Ingresos diferidos	2.3(j) y 4(l)	45,477	-
Cuentas por pagar comerciales	6	528,061	490,099
Otras cuentas por pagar	7	1,595,201	278,860
Total pasivo		<u>2,168,739</u>	<u>768,959</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	5	71,092,008	-
Total pasivo		<u>73,260,747</u>	<u>768,959</u>
Patrimonio	2.3(l) y 9		
Certificados de participación		240,885,645	164,168,220
Prima de emisión		(7,424,360)	(4,835,570)
Pérdida de colocación		(2,344,879)	-
Cuentas por cobrar partícipes		(348,618)	-
Resultados acumulados		(1,973,009)	1,278,885
Total patrimonio		<u>228,794,779</u>	<u>160,611,535</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>302,055,526</u>	<u>161,380,494</u>

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integral de este estado.

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Estado de resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y de 2019

	Nota	2020 S/	2019 S/
Alquileres de inversiones inmobiliarias	2.3(j) y 4(k)	7,231,736	9,876,605
Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	2.3(k) y 4(m)	(1,275,767)	(397,945)
Utilidad bruta		<u>5,955,969</u>	<u>9,478,660</u>
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	2.3(f) y 4(b)	1,544,954	569,038
Gastos administrativos	2.3(k) y 10	(2,878,790)	(3,031,766)
Otros ingresos operativos		<u>122,353</u>	<u>7,399</u>
Utilidad (pérdida) operativa		<u>4,744,486</u>	<u>7,023,331</u>
Ingresos financieros		14,319	22,568
Gastos financieros	5(e)	(2,185,503)	(13,727)
Diferencia en cambio, neta	2.3(d) y 14(a)	<u>(1,979,320)</u>	<u>(1,211,425)</u>
Utilidad neta		<u>593,982</u>	<u>5,820,747</u>
Otro resultado integral del período		<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultado integral del período		<u>593,982</u>	<u>5,820,747</u>

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integral de este estado.

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y de 2019

	Número de certificados de participación (en unidades)	Certificados de participación S/	Prima de emisión S/	Pérdida de colocación	Cuentas por cobrar a partícipes	Resultados acumulados S/	Total S/
Saldos al 1 de enero de 2019	2,251,200	75,257,616	(2,470,016)	-	-	(28,994)	72,758,606
Utilidad neta	-	-	-	-	-	5,820,747	5,820,747
Total resultados integrales	-	-	-	-	-	5,820,747	5,820,747
Emisión de certificados de participación, nota 9(b)	2,670,877	88,910,604	617,158	-	-	-	89,527,762
Costos de emisión de certificados de participación, nota 9(c)	-	-	(2,982,712)	-	-	-	(2,982,712)
Adelanto de dividendos 9(d)	-	-	-	-	-	(4,512,868)	(4,512,868)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>4,922,077</u>	<u>164,168,220</u>	<u>(4,835,570)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,278,885</u>	<u>160,611,535</u>
Utilidad neta	-	-	-	-	-	593,982	593,982
Total resultados integrales	-	-	-	-	-	593,982	593,982
Emisión de certificados de participación, nota 9(b)	2,211,065	78,768,077	64,111	(2,344,879)	-	-	76,487,309
Reducción de Capital 9(b)	-	(2,050,652)	-	-	-	2,050,652	-
Costos de emisión de certificados de participación, nota 9(c)	-	-	(2,652,901)	-	-	-	(2,652,901)
Entrega excedente de caja 9(b)	-	-	-	-	-	(1,864,265)	(1,864,265)
Distribución de dividendos 9(d)	-	-	-	-	-	(2,059,797)	(2,059,797)
Adelanto de dividendos 9(d)	-	-	-	-	-	(2,321,084)	(2,321,084)
Pago anticipado de rendimientos 9(e)	-	-	-	-	(348,618)	348,618	-
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>7,133,142</u>	<u>240,885,645</u>	<u>(7,424,360)</u>	<u>(2,344,879)</u>	<u>(348,618)</u>	<u>(1,973,009)</u>	<u>228,794,779</u>

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y de 2019

	2020 S/	2019 S/
Actividades de operación		
Cobranza de alquileres	5,856,425	9,089,783
Pago a proveedores	(1,785,147)	(1,669,694)
Pago de comisión a la Administradora, nota 9(b)(i)	(913,403)	(936,228)
Pago de comisión al Fiduciario, nota 8(a)	-	(100,800)
Pago de tributos	(818,754)	(187,284)
Otros cobros/pagos relativos a la actividad, neto	(95,417)	4,416
Cobro de alquileres a cliente por adelantado, nota 4(l)	45,477	-
Efectivo proveniente de (utilizado en) las actividades de operación	<u>2,289,181</u>	<u>6,200,193</u>
Actividad de inversión		
Adquisición de inversiones inmobiliarias, nota 4(b)	(136,170,183)	(86,661,040)
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	<u>(136,170,183)</u>	<u>(86,661,040)</u>
Actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos, nota 5	105,757,158	-
Pago de préstamos, nota 5	(34,665,150)	-
Intereses y gastos asociados a préstamos	(2,058,610)	-
Emisión de certificados de participación, nota 9(b)	71,968,708	85,693,699
Distribución de dividendos, nota 9(d)	(4,186,297)	(4,512,868)
Efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	<u>136,815,809</u>	<u>81,180,831</u>
Aumento neto de efectivo	2,934,807	719,984
Efecto de la diferencia en cambio sobre el saldo de efectivo en moneda extranjera	(1,979,320)	(1,126,978)
Efectivo al inicio del periodo	<u>6,215,106</u>	<u>6,622,100</u>
Efectivo al final del periodo	<u>7,170,593</u>	<u>6,215,106</u>

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integral de este estado.

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019

1. Actividad económica -

(a) Identificación -

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME (en adelante el "Patrimonio en Fideicomiso") fue constituido el 24 de agosto de 2018, en virtud del Acto Constitutivo de Fideicomiso en Titulización (en adelante el "Acto Constitutivo") suscrito por Administradora Prime S.A. (en adelante el "Originador" o la "Administradora"), y BBVA Sociedad Titulizadora S.A. (en adelante el "Fiduciario"). El Patrimonio en Fideicomiso llevó a cabo su Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME el 21 de diciembre de 2018, ver nota 9(b).

El domicilio legal del Patrimonio en Fideicomiso y de la Administradora es Av. República de Panamá 3055, San Isidro, Lima, Perú.

(b) Operaciones -

Las actividades del Patrimonio en Fideicomiso se encuentran normadas por el Decreto Legislativo N°861 - Ley del Mercado de Valores (en adelante "Ley del Mercado de Valores"), promulgado el 22 de octubre de 1996, cuyo Texto Único Ordenado se aprobó el 15 de junio de 2002, la Resolución CONASEV N°001-97-EF/94.10 que aprobó el Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos y sus modificatorias, así como por las normas reglamentarias emitidas por la Superintendencia de Mercado de Valores (en adelante "SMV") y demás normas complementarias y modificatorias, y por las disposiciones del Acto Constitutivo.

El Patrimonio en Fideicomiso tiene como propósito efectuar inversiones en bienes inmuebles, a fin de que estos se destinen al arrendamiento, cesión de uso, usufructo, superficie y/o cualquier otra figura onerosa contractual similar. Los recursos provenientes de la colocación de los Certificados de Participación serán depositados por el BBVA Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A. (en adelante "el Agente Colocador"), en la cuenta de colocación para que el BBVA Sociedad Titulizadora S.A. (en adelante "el Fiduciario") aplique los recursos para efectuar Inversiones en bienes inmuebles.

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Aprobación de estados financieros -

De acuerdo al Acto Constitutivo, es responsabilidad del Fiduciario elaborar los estados financieros y mantener la contabilidad del Patrimonio en Fideicomiso en forma separada de su contabilidad o de la de otros patrimonios fideicometidos bajo su dominio fiduciario. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados por la Asamblea de Tenedores el 31 de julio de 2020. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 han sido aprobados por el Comité Técnico y serán presentados para su aprobación a la Asamblea de Tenedores en los plazos establecidos por Ley y, en opinión del Comité Técnico, serán aprobados sin modificaciones.

(d) Pandemia global de COVID-19 -

La variante del coronavirus, el virus SARS-CoV-2, que causa la enfermedad conocida como "COVID-19", se identificó por primera vez en Wuhan, China, en diciembre de 2019 y el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud reconoció a la COVID-19 como una pandemia.

En un esfuerzo por evitar la propagación del virus, los gobiernos de todo el mundo han implementado estrategias que restringen las reuniones sociales y promueven el distanciamiento social, como cuarentenas, restricciones de viaje, cierre de escuelas, lugares de trabajo y centros comerciales, entre otros. El rápido brote y las medidas adoptadas por los gobiernos para contener su propagación han tenido un impacto significativo en la economía mundial.

Al respecto, el Gobierno Peruano declaró, desde marzo de 2020, un Estado de Emergencia Nacional en todo el territorio peruano, el mismo que se encuentra vigente hasta la fecha de este informe. Entre las primeras medidas tomadas dentro de este Estado de Emergencia Nacional, se incluyó el cierre de fronteras, el aislamiento social obligatorio, el cierre de negocios considerados no esenciales (las excepciones fueron los sectores de producción, distribución y comercialización de alimentos y fármacos, servicios financieros y de salud), entre otros; cuyos efectos negativos sobre la economía peruana fueron significativos.

Posteriormente, en mayo de 2020, mediante Decreto Supremo No. 080-2020, el Gobierno peruano aprobó la reapertura paulatina de las actividades económicas con el fin de mitigar los efectos económicos de la pandemia. La reactivación propuesta sería en cuatro fases en función el impacto de cada sector en la economía y el inicio de cada una de estas fases estuvo en constante evaluación siguiendo las recomendaciones de la Autoridad Sanitaria.

- Fase 1 - a partir de finales de mayo de 2020, actividades concentradas en los sectores minero, industrial, construcción (proyectos), servicios y turismo (restaurantes con reparto a domicilio, servicios relacionados con telecomunicaciones, agricultura, notarios, reciclaje, mantenimiento y almacenamiento), y comercio (de productos agrícolas y electrónicos para el hogar).

Notas a los estados financieros (continuación)

- Fase 2 - principios de junio de 2020, actividades concentradas de agricultura, manufactura, comercio (venta, mantenimiento y reparación de automóviles), servicios (profesionales, hospedaje, alquiler de vehículos y maquinaria, telecomunicaciones, transporte interprovincial).
- Fase 3 - a partir de fines de junio de 2020, concentraron las actividades de comercio (comercios en general con una capacidad del 50 por ciento, mayoristas y minoristas), turismo y servicios (restaurantes con una capacidad del 40 por ciento, transporte aéreo nacional, servicios de hospedaje, contabilidad, auditoría, consultoría, entre otros).
- Fase 4 - a partir de fines de setiembre de 2020, actividades concentradas de comercio (tiendas en general con una capacidad del 60 por ciento, mayoristas y minoristas), turismo y servicios (restaurantes con una capacidad del 50 por ciento, transporte aéreo nacional e internacional, entretenimiento con una capacidad de 50 y 60 por ciento).

Si bien las acciones implementadas por el Gobierno Peruano alcanzaron a contener y mitigar parcialmente la propagación exponencial de esta enfermedad, a través de cuarentenas, distanciamiento social, promoción del uso de mascarillas y la detección temprana de casos positivos para lograr su aislamiento; al no contar con medicamentos y vacunas eficaces contra el virus, el peligro de una nueva cadena de infecciones siempre está presente.

En este sentido, para seguir conteniendo y mitigando la propagación de la COVID-19, durante el cierre del año, el Gobierno peruano emitió una serie de Decretos Supremos, ampliando el Estado de Emergencia Sanitaria Nacional con una serie de restricciones que variaron según el nivel de cada región hasta el 28 de febrero de 2021, posteriormente extendida hasta el 02 de setiembre de 2021. Los niveles de alerta definidos son moderado, alto, muy alto y extremo; los mismos que se otorgan a cada una de las regiones del Perú, en base a una evaluación realizada por el Ministerio de Salud. Las fases de reactivación económica mencionadas anteriormente retroceden en los casos muy altos y extremos.

De acuerdo con el Estado de Emergencia Nacional, las operaciones del Patrimonio en Fideicomiso se encontraron contempladas principalmente en la Fase 1 antes descrita, por lo que hasta el 21 de junio, los cines y hoteles estuvieron totalmente cerrados, mientras que las oficinas administrativas y galerías estuvieron parcialmente cerrados, y sólo permanecieron abiertas las tiendas relacionadas a servicios esenciales como: supermercados, farmacias y bancos. En ese sentido, el Patrimonio en Fideicomiso otorgó descuentos a sus arrendatarios por renta y otros servicios relacionados. Este efecto se incluye en los estados financieros. Para ejecutar eficientemente las medidas del 2020, el Comité Técnico adoptó dos principales estrategias: 1) Realizar adquisiciones de activos defensivos a la crisis sanitaria, enfocándose básicamente en industriales-logísticos y centros comerciales de primera necesidad. 2) Delegó formalmente toda negociación caso por caso de los alquileres con los vigentes y nuevos arrendatarios, siempre con la premisa de priorizar la ocupación antes que las tarifas, con la finalidad de mantener las relaciones comerciales de largo plazo y la subsecuente generación futura de alquileres.

Notas a los estados financieros (continuación)

Con estas medidas, hacia cierre del periodo 2020 se pudo lograr una ocupación superior al 96 por ciento, nuevos alquileres de los inmuebles logísticos “Almacenes Santa Clara” y “Farmacias Peruanas”, y alquileres de los inmuebles comerciales de primera necesidad “Tiendas Mass”.

El Comité Técnico y el Fiduciario al 31 de diciembre de 2020 y 2019 continúan evaluando las posibles implicaciones a corto y largo plazo de la COVID-19 en las operaciones del Patrimonio en Fideicomiso. La gravedad final del brote de COVID-19 es incierta en este momento y, por lo tanto, El Comité Técnico y el Fiduciario no pueden predecir el posible impacto en el mundo, la economía peruana, los mercados financieros internacionales o, en última instancia, en la condición financiera del Patrimonio en Fideicomiso.

2. Principales principios y prácticas contables

A continuación, se presentan los principales principios contables utilizados en la preparación de los estados financiero del Patrimonio en Fideicomiso:

2.1 Bases para la preparación y presentación -

Los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”), vigentes al 31 de diciembre de 2020 y de 2019.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Fiduciario, que manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF emitidos por el IASB vigentes a la fecha de los estados financieros.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por propiedades de inversión, que han sido medidas a su valor razonable. Los estados financieros se presentan en soles, excepto cuando se indique lo contrario.

2.2 Cambios en las políticas contables y en revelaciones -

La naturaleza y efecto de los cambios como resultado de la adopción de estas nuevas normas contables se describen a continuación:

Cambios para el ejercicio 2019 -

- NIIF 16 “Arrendamientos”

NIIF 16 sustituye a la NIC 17 arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. Esta norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios reconozcan la mayoría de los contratos de arrendamiento en el estado de situación financiera.

Notas a los estados financieros (continuación)

La contabilidad del arrendador según la NIIF 16 no ha cambiado sustancialmente con respecto a la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros utilizando principios similares a los de la NIC 17.

Como resultado de la evaluación efectuada por el Patrimonio en Fideicomiso, no existe efecto en la adopción de la NIIF 16 al 1 de enero de 2019 ni al 31 de diciembre de 2019, debido a que el Patrimonio en Fideicomiso no mantiene contratos de arrendamientos en los cuales participe como arrendatario.

- CINIIF 23 “La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias”
La Interpretación aborda la contabilidad del impuesto a las ganancias cuando los tratamientos fiscales involucran incertidumbres que afectan la aplicación de la NIC 12 Impuesto a las Ganancias. No aplica a impuestos o gravámenes fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye requisitos relacionados con intereses y multas asociadas con tratamientos fiscales inciertos.
La interpretación no tuvo impacto en los estados financieros adjuntos, debido a que el Patrimonio en Fideicomiso no es contribuyente del Impuesto a la Renta.

2.3 Resumen de principios y prácticas contables significativas -

(a) Instrumentos financieros - reconocimiento inicial y medición posterior -

A la fecha de los estados financieros, el Patrimonio en Fideicomiso clasifica sus instrumentos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIIF 9: (i) activos a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales o con cambios en resultados, (ii) pasivos financieros al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados.

(i) Activos financieros -

El Patrimonio en Fideicomiso, considerando sus operaciones, tiene como único modelo de negocio mantener inversiones en inmuebles para obtener los flujos de efectivo contractuales. Las respectivas condiciones contractuales dan lugar a flujos de efectivo, en fechas específicas que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente; en consecuencia, el Patrimonio en Fideicomiso mide sus activos financieros al costo amortizado.

Medición posterior -

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el Patrimonio en Fideicomiso mantiene sus activos financieros clasificados de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

Activos medidos al costo amortizado -

El Patrimonio en Fideicomiso mantiene en esta categoría los rubros: efectivo y cuentas por cobrar comerciales. El Patrimonio en Fideicomiso mide los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:

- Modelo de negocio que el Patrimonio en Fideicomiso tiene para la gestión de los activos financieros cuyo objetivo es mantener los activos financieros, en esta categoría es poder cobrar los flujos de efectivo contractuales y no realizar su venta o negociación; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros al costo amortizado son posteriormente medidos usando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas son reconocidas en resultados cuando el activo es dado de baja, modificado o deteriorado.

(ii) Deterioro de los activos financieros -

El deterioro de los activos financieros se determina en función a la pérdida esperada. El Patrimonio en Fideicomiso evalúa las pérdidas crediticias esperadas (PCE) asociadas a activos financieros medidos al costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales, teniendo en cuenta información prospectiva.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Patrimonio en Fideicomiso considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos.

Respecto a las cuentas por cobrar o contratos que no contienen un componente financiero significativo, el Patrimonio en Fideicomiso aplica el enfoque simplificado, reconociendo pérdidas esperadas sobre el plazo de la cuenta por cobrar desde el inicio del reconocimiento de las cuentas por cobrar, basado en una matriz de provisión, directamente en los resultados del periodo.

El Patrimonio en Fideicomiso ha establecido una política para realizar una evaluación, al final de cada período de presentación, para identificar si el activo ha sufrido un incremento significativo de riesgo de crédito desde la fecha inicial.

Notas a los estados financieros (continuación)

(iii) Pasivos financieros -

Los pasivos financieros se reconocen cuando el Patrimonio en Fideicomiso es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Inicialmente, los pasivos financieros son reconocidos a su valor razonable. En el caso de los pasivos financieros que son contabilizados a costo amortizado, se incluyen los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros incluyen: cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros son medidos a costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

(b) Baja de activos y pasivos financieros -

Activos financieros:

Un activo financiero (o, cuando resulte aplicable, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- Se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se ha asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo; o (b) no se han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero se ha transferido el control sobre el mismo.

El Patrimonio en Fideicomiso continuará reconociendo el activo cuando hayan transferido sus derechos a recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o hayan celebrado un acuerdo de intermediación, pero no han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni han transferido el control sobre el mismo. En este caso, el Patrimonio en Fideicomiso reconocerá el activo transferido en base a su involucramiento continuo en el activo y también reconocerán el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán sobre una base que refleje los derechos y obligaciones retenidos por el Patrimonio en Fideicomiso.

Pasivos financieros:

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se ha pagado o cancelado, o ha vencido.

Notas a los estados financieros (continuación)

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integrales.

(c) Compensación de instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y el Comité Técnico tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el Patrimonio en Fideicomiso no presenta ningún activo o pasivo financiero por un monto neto, ni presenta importes brutos sujetos a derechos de compensación.

(d) Transacciones en moneda extranjera -

(i) Moneda funcional y de presentación -

La moneda funcional para el Patrimonio en Fideicomiso es determinada por la moneda del ambiente económico primario que para el Patrimonio en Fideicomiso es el sol. La información financiera es presentada en soles, moneda funcional del Patrimonio en Fideicomiso, debido a que refleja la naturaleza de los eventos económicos y las circunstancias relevantes para el Patrimonio en Fideicomiso.

(ii) Transacciones y saldos en moneda extranjera -

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de fin de año, son reconocidas en el rubro "Diferencia en cambio, neta" en el estado de resultados integrales.

Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera establecidos al costo histórico son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

Notas a los estados financieros (continuación)

(e) Efectivo -

Para fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo corresponde a cuentas corrientes, registradas en el estado de situación financiera. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Al 31 de diciembre de 2020 las cuentas corrientes se encuentran depositadas en un banco local en dólares estadounidenses y soles (en dólares estadounidenses, al 31 de diciembre de 2019). Tales depósitos no devengan intereses y son de libre disponibilidad.

(f) Inversiones inmobiliarias -

Las inversiones inmobiliarias se miden inicialmente por su costo de adquisición, incluido los costos de transacción. Los costos de transacción incluyen los impuestos de transferencia, honorarios profesionales por servicios legales y las comisiones por la compra de inmuebles, si fuera el caso.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se miden por su valor razonable, el que refleja las condiciones del mercado a la fecha de cierre del período sobre el que se informa y no recoge los efectos de eventos posteriores a dicha fecha. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las inversiones inmobiliarias se incluyen en los resultados en el periodo en el que ocurren. Los valores razonables se determinan anualmente por el Fiduciario.

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando las inversiones inmobiliarias se retiran del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado de resultados integrales en el período en el que el activo fue dado de baja. Se realizan transferencias a o desde las inversiones inmobiliarias solamente cuando exista un cambio en el uso del activo.

(g) Arrendamientos -

La determinación de si un acuerdo constituye o incluye un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración. El acuerdo se analiza para determinar si su cumplimiento depende del uso de uno o más activos específicos, o si el acuerdo concede el derecho de uso del activo, incluso si ese derecho no se encontrase especificado en forma explícita en el acuerdo.

Notas a los estados financieros (continuación)

El Patrimonio en Fideicomiso como arrendador

Los arrendamientos en los que el Patrimonio en Fideicomiso no transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo se clasifican como arrendamientos operativos. Los ingresos por rentas de alquiler se contabilizan en el estado de resultados linealmente en los términos de los contratos de arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo se suman al importe en libros del activo arrendado y se reconocen a lo largo del plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los arrendamientos contingentes se reconocen como ingresos en el período en el que se consideran ganados.

(h) Provisiones -

Se reconoce una provisión sólo cuando el Patrimonio en Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede estimar razonablemente su importe. Las provisiones se revisan en cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera incurrir para cancelarla.

(i) Contingencias -

Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad. Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos hacia el Patrimonio en Fideicomiso.

Por su naturaleza, las contingencias sólo se resolverán cuando uno o más eventos futuros ocurran o no. La determinación de las contingencias involucra inherentemente el ejercicio del juicio y el cálculo de estimados de los resultados de eventos futuros.

(j) Reconocimiento de ingresos -

La NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos que rige el reconocimiento de los ingresos. Dicho modelo requiere que el Patrimonio en Fideicomiso, (i) identifique el contrato con el cliente, (ii) identifique cada una de las obligaciones de desempeño incluidas en el contrato, (iii) determine el monto de la contraprestación en el contrato, (iv) asigne la contraprestación a cada una de las obligaciones de desempeño identificadas y (v) reconozca los ingresos a medida que se cumpla cada obligación de desempeño. La NIIF 15 requiere que la Gerencia realice juicios y tome en cuenta los hechos y circunstancias relevantes al momento de la aplicación de cada uno de los pasos del modelo. La Norma también especifica los criterios para el registro de los costos incrementales para obtener un contrato y los costos directamente relacionados para completar el mismo.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles. El Patrimonio en Fideicomiso evalúa sus acuerdos de ingresos en base a criterios específicos, a fin de determinar si actúa en calidad de mandante o de mandatario. El Patrimonio en Fideicomiso concluyó que actúa en calidad de mandante en todos sus acuerdos de ingresos. Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también deberán cumplirse para que los ingresos sean reconocidos:

- Ingresos por alquiler

Los ingresos por alquileres derivados de contratos de arrendamiento operativo, menos los costos directos iniciales provenientes de la celebración de dichos contratos, se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a excepción de los ingresos de alquiler contingentes, los cuales se reconocen cuando surgen. Los alquileres cobrados por adelantado se registran inicialmente en el rubro "Ingresos diferidos" del estado de situación financiera y se reconocen en resultados en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Los importes recibidos de los arrendatarios para poner fin a contratos de arrendamiento o para compensar el desgaste se reconocen en el estado de resultados integrales cuando surgen.

- Los otros ingresos y los ingresos financieros se reconocen a medida que se realizan y devengan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

(k) Reconocimiento de costos y gastos -

- Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento en que se paguen, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

- Los gastos de derecho de usufructo y superficie se reconocen a medida que devengan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

(l) Patrimonio y certificados de participación -

Los certificados de participación suscritos y pagados por los partícipes del Patrimonio en Fideicomiso se reconocen en el estado de situación financiera por el importe recibido, neto de costos directos de emisión. El importe correspondiente al valor nominal de los instrumentos emitidos por el Patrimonio en Fideicomiso se reconoce en el rubro "Certificados de participación"; la diferencia entre dicho valor nominal y el importe recibido, así como los costos directos de emisión, son reconocidos en el rubro "Prima de emisión" del estado de situación financiera.

El valor de la cuota de participación se determina dividiendo el total del patrimonio del Patrimonio en Fideicomiso entre el número de certificados de participación emitidos a la fecha.

Notas a los estados financieros (continuación)

La valorización de las cuotas de participación del Patrimonio en Fideicomiso se realiza trimestralmente y está a cargo de la Administradora.

- (m) Valor razonable de los instrumentos financieros -
El Patrimonio en Fideicomiso mide sus propiedades de inversión, al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por el Patrimonio en Fideicomiso.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usará el activo de la mejor manera posible.

El Patrimonio en Fideicomiso utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Notas a los estados financieros (continuación)

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, el Patrimonio en Fideicomiso determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

El Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, el Comité Técnico analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables del Patrimonio en Fideicomiso.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, el Patrimonio en Fideicomiso ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

(n) Eventos subsecuentes -

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera del Patrimonio en Fideicomiso a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

2.4 Juicios, estimados y supuestos contables significativos -

La preparación de los estados financieros requiere que el Fiduciario y el Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso utilicen juicios, estimados y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los montos de ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019.

En opinión del Fiduciario y el Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso, estos juicios, estimaciones y supuestos se han realizado sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos y circunstancias pertinentes en la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El Fiduciario y el Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso no esperan que los cambios, si los hubiera, tengan un efecto significativo sobre los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos más significativos considerados por el Fiduciario y el Comité Técnico en relación a los estados financieros son los siguientes:

(i) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado por el Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso considerando el valor promedio entre los importes determinados utilizando el método de flujos de caja descontados y el método de capitalización directa.

Notas a los estados financieros (continuación)

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión requiere la utilización de estimaciones, tales como los flujos de efectivo futuros de los activos (por ejemplo: alquileres fijos a los diferentes tipos de inquilinos, alquiler variable en función a un porcentaje de las ventas, costos de operación, costos de construcción (CAPEX), mantenimiento del CAPEX y tasas de descuento aplicables a los activos). Adicionalmente, los riesgos de desarrollo (como la construcción y el abandono) también se tienen en cuenta al determinar el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción.

Los valores de mercado de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera deben reflejar la volatilidad de los mercados inmobiliarios, por lo tanto, el Comité Técnico y valuadores utilizan su conocimiento del mercado y el criterio profesional, y no dependen únicamente de transacciones comparables históricas. En este sentido, hay un mayor grado de incertidumbre que la que existe en un mercado más activo, para la estimación de los valores de mercado de las propiedades de inversión.

Los métodos y supuestos significativos utilizados en la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión se detallan en la nota 4(o).

En opinión del Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso, estos juicios, estimaciones y supuestos se han realizado sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos y circunstancias pertinentes en la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso no espera que los cambios, si los hubiera, tengan un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

2.5 Nuevos pronunciamientos contables emitidos por no vigentes -

Las normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero que aún no son efectivas a la fecha de los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso se revelan a continuación. El Patrimonio en Fideicomiso pretende adoptar estas normas, si le resultan aplicables, cuando estas sean afectivas:

- Modificaciones a la NIIF 3 “Combinaciones de Negocios” en lo relacionado a las referencias al Marco Conceptual, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 01 de enero de 2022.
- Modificaciones a la NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” en lo relacionado a componentes de costo e información a revelar, efectivas para periodos anuales que comiencen en o a partir del 01 de enero de 2022.
- Modificaciones a la NIC 37 “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes” referente a costos de contrato oneroso, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 01 de enero de 2022.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Mejoras (ciclos 2018 - 2020) a la NIIF 1 "Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", NIIF 9 "Instrumentos Financieros" y NIC 41 "Agricultura", efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 01 de enero de 2022.

Considerando la naturaleza de las operaciones del Patrimonio en Fideicomiso, en opinión del Comité Técnico las modificaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros.

3. Otros activos

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2020 S/	2019 S/
Impuesto general a las ventas (b)	1,215,400	551,641
Detracciones Banco de la Nación	488,790	333,795
Adelanto a proveedores	264,301	67,915
Diversas	191,999	-
	<u>2,160,490</u>	<u>953,351</u>

- (b) Corresponde al saldo del crédito fiscal por Impuesto General a las Ventas originado principalmente por las comisiones por estructuración pagadas al Fiduciario y servicios de asesoría recibida por el Banco BBVA Perú S.A. En opinión del Comité Técnico, este crédito será aplicado a los saldos por pagar de dicho impuesto que se generarán principalmente por las rentas de alquiler de los inmuebles en el corto plazo.

Notas a los estados financieros (continuación)

4. Inversiones inmobiliarias

(a) A continuación se detalla el movimiento y la composición del rubro:

Inversión inmobiliaria	2020					2019				
	Valor de compra S/	Costos asociados a la compra (h) S/	Remodelaciones y mejoras S/	Fluctuación valor razonable S/	Total S/	Valor de compra S/	Costos asociados a la compra (h) S/	Remodelaciones y mejoras S/	Fluctuación valor razonable S/	Total S/
Edificio El Virrey (i)	60,809,500	3,316,837	2,901,614	(2,897,952)	64,129,999	60,809,500	3,316,837	1,209,317	684,346	66,020,000
Hotel Radisson y Cine Star (ii)	44,997,200	2,268,276	84,816	2,469,568	49,819,860	44,997,200	2,268,276	84,816	(139,892)	47,210,400
Inmueble industrial - Unión (iii)	21,827,000	1,317,115	83,727	2,872,410	26,100,252	21,827,000	1,317,115	83,727	78,558	23,306,400
Edificio Schreiber (iv)	16,173,540	1,111,234	153,433	(35,627)	17,402,580	16,173,540	1,111,234	-	(53,974)	17,230,800
Farmacias Peruanas (v)	73,533,500	3,111,378	-	-	76,644,878	-	-	-	-	-
Almacenes Santa Clara (vi)	25,401,150	1,643,369	-	-	27,044,519	-	-	-	-	-
Edificio Conquistadores (vii)	18,036,041	1,190,120	-	202,499	19,428,660	-	11,180	-	-	11,180
Tiendas Mass (viii)	10,090,991	832,992	-	(496,906)	10,427,077	-	-	-	-	-
Otros	-	27,032	-	-	27,032	-	19,844	-	-	19,844
	<u>270,868,922</u>	<u>14,818,353</u>	<u>3,223,590</u>	<u>2,113,992</u>	<u>291,024,857</u>	<u>143,807,240</u>	<u>8,044,486</u>	<u>1,377,860</u>	<u>569,038</u>	<u>153,798,624</u>

- (i) Corresponde a un inmueble ubicado en Jirón Lampa N°393, Cercado de Lima, es cual es destinado por sus arrendatarios a operaciones comerciales y oficinas administrativas.
- (ii) Corresponde a un inmueble que incluye hotel y cine ubicado en Av. Jorge Basadre Grohmann Sur N°1286, Tacna, es cual es destinado por sus arrendatarios a operaciones del sector hotelero y entretenimiento.
- (iii) Corresponde a un inmueble ubicado en Jirón Rodolfo Beltrán N°567-581-591-631-635-639, Cercado de Lima, el cual es destinado por sus arrendatarios a operaciones industriales.
- (iv) Corresponde a un inmueble ubicado en Calle German Schreiber N°215-219, San Isidro, Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como oficinas administrativas para la prestación de servicios.
- (v) Corresponde a un inmueble ubicado en Avenida Defensores del Morro (Ex-Huaylas), Lotización Fundo Villa Baja Lt.1, Chorrillos, Lima, el cual es utilizado por su arrendatario como almacén logístico
- (vi) Corresponde a un inmueble ubicado en Parcela 4-B, de la Manzana F, frente a la Avenida N°02 de la Sociedad de Unión de Colonizadores de la Tablada de Lurín, Villa el Salvador, Lima, el cual es utilizado por su arrendatario como almacén logístico
- (vii) Corresponde a un inmueble ubicado en Avenida Los Conquistadores N°1027, 1031, 1041 y 1051, San Isidro, Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como tiendas comerciales y oficinas administrativas.
- (viii) Corresponde a siete inmuebles ubicados en las siguientes direcciones, los cuales son utilizados por su arrendatario como tiendas comerciales de primera necesidad:
- Mass Surquillo: Av. Mariscal Cáceres N°473, Surquillo, Lima.
 - Mass San Martín de Porres: Av. Daniel Alcides Carrión N°620, San Martin de Porres, Lima.
 - Mass Lima: Av. Lima N°4199, San Martin de Porres, Lima.
 - Mass Sarria: Av. Víctor Sarria Arzubiaga N°1212, Cercado de Lima, Lima.
 - Mass Bellavista: Av. Buenos Aires N°1988, Bellavista, Callao.
 - Mass La Perla: Av. Callao N°515, La Perla, Callao.
 - Mass Canta Callao: Av. Canadá N°412, Canta Callao, Callao.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) A continuación presentamos el movimiento del rubro:

	2020 S/	2019 S/
Saldo inicial	153,798,624	70,409,591
Adiciones (c)	135,681,279	82,819,995
Ganancia (pérdida) neta por fluctuación en el valor razonable (q)	1,544,954	569,038
Saldo final	291,024,857	153,798,624

- (c) El detalle de adiciones se compone de la siguiente manera:

Inversión inmobiliaria	2020 S/	2019 S/
Farmacias Peruanas (d)	76,644,878	-
Almacenes Santa Clara (e)	27,044,519	-
Edificio Conquistadores (f)	19,214,981	11,180
Tiendas Mass (g)	10,923,982	-
Edificio El Virrey (h)	1,692,298	65,335,654
Edificio Schereiber (i)	153,433	17,284,774
Otros	7,188	188,387
	135,681,279	82,819,995

- (d) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 17 de diciembre de 2020 con tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Farmacias Peruanas" conformado por un terreno de 59,943 metros cuadrados e infraestructura de almacén por 22,542 metros cuadrados, por US\$20,500,000 (equivalente a S/73,533,500), e incurrió en costos asociados a la compra por S/3,111,378.
- (e) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 10 de diciembre de 2020 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Almacenes Santa Clara" conformado por un terreno de 24,500 metros cuadrados y oficinas por 3,793 metros cuadrados, por US\$7,050,000 (equivalente a S/25,401,150), e incurrió en costos asociados a la compra por S/1,643,369.
- (f) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 28 de febrero de 2020 con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio Conquistadores" conformado por 4 pisos y 2 sótanos, por US\$5,258,321 (equivalente a S/18,036,041), e incurrió en costos asociados a la compra por S/1,190,120.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (g) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 16 de julio de 2020 con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió 7 tiendas comerciales denominados "Tiendas Mass", por US\$2,906,391 (equivalente a S/10,090,991), e incurrió en costos asociados a la compra por S/832,922.
- (h) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 1 de julio de 2019 con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio El Virrey" el cual consta de 7 pisos, de los cuales 5 son de uso exclusivo como oficina y 2 destinados a galerías, adicionalmente cuenta con 6 plazas de estacionamiento, por US\$18,500,000 (equivalente a S/60,809,500), e incurrió en costos asociados a la compra por S/3,316,837. Durante el 2020 y 2019 producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/1,692,298 y S/1,209,317, respectivamente.
- (i) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 4 de julio de 2019 con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio Schreiber" conformado por 9 pisos y 5 sótanos, por US\$4,910,000 (equivalente a S/16,173,540), e incurrió en costos asociados a la compra por S/1,111,234. Durante el 2020 producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/153,433.
- (j) Los costos de transacción a los que se refieren los acápites anteriores, están conformados principalmente por impuestos por alcabala, comisiones por operaciones concretadas y acondicionamiento de instalaciones que durante el 2020 ascendieron a S/3,770,895, S/2,457,681 y S/1,587,373, respectivamente (durante el 2019 ascendieron a S/2,301,484, S/1,785,151 y S/1,209,317, respectivamente).
- (k) Durante el año 2020, las inversiones inmobiliarias generaron rentas por alquiler ascendentes a S/7,231,736 (S/9,876,605 durante el 2019), las cuales se presentan en el rubro "Alquileres de inversiones inmobiliarias" del estado de resultados integrales. Asimismo, al 31 de diciembre de 2020, el Patrimonio en Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar por concepto de alquileres devengados que ascienden a S/1,687,863 (S/312,552 al 31 de diciembre de 2019), las cuales serán cobradas durante el periodo 2021.
- (l) Al 31 de diciembre de 2020, el Patrimonio en Fideicomiso mantuvo ingresos diferidos por concepto de rentas de alquiler cobradas por adelantado, relacionadas a sus propiedades de inversión, que ascienden a S/45,477.
- (m) Durante el año 2020, los costos incurridos en la prestación del servicio de alquiler incluyen mantenimiento de instalaciones e impuestos prediales por S/966,855 y S/308,912, respectivamente (durante el año 2019 ascendieron a S/171,638 y S/226,307, respectivamente).
- (n) Al 31 de diciembre de 2020, el valor en libros de las inversiones inmobiliarias que están hipotecadas en garantía de la obligación financiera, ver nota 5(b), asciende a S/102,745,130.

Notas a los estados financieros (continuación)

(o) A continuación se detallan los principales supuestos utilizados en la valorización y en la estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020 y de 2019:

	2020														
	Farmacias Peruanas	Almacenes Santa Clara	Mass Surquillo	Mass SMP	Mass Av. Lima	Mass Sarria	Mass Bellavista	Mass La Perla	Mass Canta Callao	Edificio El Virrey - Galerías (*)	Edificio El Virrey - Oficinas (*)	Edificio Schreiber	Edificio Conquistadorres	Fabrica Unión	Hotel Radisson Cine Star
Inflación de largo plazo	2.25%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2.50%	2%	2%	2%	2%
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	2%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2%	19%	8%	6%	10%	1%	1%
Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento	2.25%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	2%	2%	2%	2%	2.41%	0%
Margen NOI promedio	93.29%	95.32%	94.60%	92.50%	93.51%	94.11%	95.08%	91.57%	92.68%	90.81%	81.86%	82.72%	92.40%	95.27%	96.68%
Tasa de descuento antes de impuestos	9.75%	10.00%	9.50%	9.75%	9.75%	9.75%	9.75%	9.75%	10.00%	12.25%	10.75%	10.00%	10.75%	10.25%	12.00%
Valor estimado de la renta de alquiler mensual por m2 oficina	2.40	2.40	15.80	12.50	14.50	13.59	14.17	15.00	14.42	230.69	43.97	18.96	27.15	6.40	13.96
Tasa de capitalización ("Cap rate")	7.50%	8.00%	7.50%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	8.00%	10.00%	8.50%	8.00%	8.50%	8.25%	10.00%
	2019														
	Edificio El Virrey - Galerías (*)	Edificio El Virrey - Oficinas (*)	Edificio Schreiber	Fabrica Unión	Hotel Radisson Cine Star										
Inflación de largo plazo	2.50%	2.50%	2.00%	2.00%	3.00%										
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	20.00%	5.00%	5.00%	1.00%	1.00%										
Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento	2.20%	11.68%	3.16%	2.51%	0.84%										
Margen NOI promedio	82.92%	76.21%	70.23%	91.87%	93.51%										
Tasa de descuento antes de impuestos	11.50%	10.75%	10.00%	10.25	11.25%										
Valor estimado de la renta de alquiler mensual por m2 oficina	207.00	40.20	16.64	5.25	11.54										
Tasa de capitalización ("Cap rate")	10.00%	8.50%	8.00%	8.25%	9.50%										

(*) Las valorizaciones de estos inmuebles fueron realizados en soles, por lo tanto, los supuestos corresponden a precios y tasas expresados en dicha moneda.

A continuación, se presenta una breve descripción de los supuestos de flujo de caja utilizados al 31 de diciembre de 2020 y de 2019:

- Inflación de largo plazo -
Es el incremento del nivel general de precios esperados en Perú en el largo plazo. Este indicador se utiliza para ajustar anualmente el nivel estimado de egresos.
- Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo -
Se considera el nivel de ocupabilidad esperado por parte de los locatarios, una vez terminados los contratos vigentes, en los inmuebles arrendados.
- Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento -
Es el incremento promedio anual de los ingresos proyectados (incremento de tarifas) de acuerdo a lo estipulado en los contratos vigentes y una vez renovados.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Margen NOI promedio -
Son proyectados a partir de los ingresos por concepto de alquiler de las áreas arrendables por inmueble deduciendo a dichos importes los costos relacionados a los inmuebles (gastos administrativos, seguros, impuestos y otros egresos).
- Tasa de descuento antes de impuestos -
Refleja el riesgo de mercado actual y la incertidumbre asociada con la obtención misma de los flujos.
- Tasa de capitalización ("Cap rate") -
Permite calcular el valor de un inmueble, basándose en su capacidad para contribuir al capital del mismo.

La siguiente tabla presenta la sensibilidad de los valores razonables sobre la aplicación de las metodologías descritas previamente, ante cambios en los supuestos más significativos que subyacen en la valorización de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020:

	Cambio de tasa	2020 S/	2019 S/
Efecto en estado de resultados -			
Inflación de largo plazo			
Incremento	+ 0.5	64,000,000	155,793,030
Disminución	- 0.5	64,250,000	151,296,430
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo			
Incremento	+ 0.5	63,670,000	152,203,276
Disminución	- 0.5	64,590,000	154,433,270
Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento			
Incremento	+ 0.5	65,350,000	153,839,060
Disminución	- 0.5	62,940,000	153,167,290
Tasa de descuento y de capitalización ("Cap rate")			
Incremento	+ 0.5	60,880,000	145,444,330
Disminución	- 0.5	67,880,000	162,581,110

- (p) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, ha sido determinado por el valor resultante al promediar el importe calculado por el método de flujos de caja descontados y el calculado por el método de capitalización directa. El valor de los flujos de rentas descontados fue estimado por el Comité Técnico y adicionalmente validado por un tercero.

El Comité Técnico y el Fiduciario consideran pertinente tomar el valor promedio entre ambas metodologías considerando que recoge de manera más fehaciente el valor de un activo de renta, cuya venta se realizará con contratos de alquiler incluidos.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. Obligaciones financieras

(a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2020:

	Moneda original	Tasa de interés %	Vencimiento	Importe original US\$	2020 S/
Préstamos					
BBVA Banco Continental S.A.	Dólares	3.7	17/12/2023	19,617,000	71,092,008
				Porción corriente	-
				Porción no corriente	71,092,008
					<u>71,092,008</u>

(b) Los fondos obtenidos del préstamo bancario es utilizado para financiar capital de trabajo y cuenta con garantía hipotecaria hasta por US\$28,024,285 (equivalente a S/102,745,130), constituida por los inmuebles Unión y Farmacias Peruanas que forman parte del rubro "Inversiones inmobiliarias".

Los principales requerimientos financieros ("covenants") que se mantienen por el préstamo adquirido con el Banco Continental, durante la duración del mismo son los siguientes:

- Loan to value (LTV) máximo del 70%. Definido como saldo pendiente del préstamo sobre el valor comercial de los bienes inmuebles otorgados en garantía
- Ratio de cobertura de servicio de deuda, que resulta de dividir (i) Ingresos operaciones menos costos operacionales menos gastos pagados por anticipado más provisiones, entre (ii) la suma de los pagos por amortización de principal e intereses de los endeudamientos del Patrimonio en Fideicomiso, debe ser mayor a 1.5 veces.

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía ha cumplido con los requerimientos financieros ("covenants") indicados anteriormente; sin embargo, para efectos de reporte a la entidad financiera el cumplimiento de estos covenants es exigible a partir del primer trimestre del 2021.

(c) La obligación financiera se pagará en su totalidad en diciembre de 2023.

(d) Adicionalmente, durante el año 2020, el Patrimonio recibió préstamos del Scotiabank Perú S.A.A. hasta por S/13,143,750 (equivalentes a US\$3,750,000) y del BBVA Continental S.A. hasta por S/21,521,400 (equivalentes a US\$6,300,000) que devengaron un interés efectivo de entre 3.50 y 4.30 por ciento anual, respectivamente, que fueron pagados en diciembre y octubre de 2020, respectivamente; dichos préstamos fueron adquiridos principalmente para la adquisición de los inmuebles indicados en la nota 4.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (e) Durante el año 2020, los intereses devengados por las obligaciones ascendieron a aproximadamente S/1,093,808 y se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado de resultados. Asimismo, al 31 de diciembre de 2020, el saldo de intereses por pagar por estas obligaciones asciende a S/100,517 y se presentan en el rubro "Otras cuentas por pagar" del estado de situación financiera.

6. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2020, corresponde principalmente cuentas por pagar por servicios de marketing S/190,469 y a la comisión por administración y gestión del Patrimonio en Fideicomiso por pagar a la Administradora por el último trimestre del periodo, por un importe ascendente a S/191,677 (S/487,015 al 31 de diciembre de 2019) la cual fue cancelada en febrero de 2021 y 2020 respectivamente.

7. Otras cuentas por pagar

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2020 S/	2019 S/
Depósitos en garantía recibidos	876,189	-
Impuestos por pagar	194,584	-
Interés por pagar, nota 5(e)	100,517	-
Adelanto a proveedores	61,269	-
Asesoría legal	50,195	70,211
Impuesto predial	-	108,341
Diversas	312,447	100,308
	<u>1,595,201</u>	<u>278,860</u>

8. Comisiones pagadas por el Patrimonio en Fideicomiso

- (a) Comisiones al Fiduciario -

De conformidad con el Acto Constitutivo, el Fiduciario recibirá una remuneración fija anual por la administración del Patrimonio en Fideicomiso, la cual se determina en función a la cantidad de inmuebles que posea el Patrimonio en Fideicomiso. Esta comisión será determinada de manera anual y pagada por anticipado.

Al 31 de diciembre de 2019, el Patrimonio en Fideicomiso, mantiene un saldo de S/92,345, que corresponde a comisiones pagadas por anticipado al Fiduciario, reconocidas en el rubro "Gastos pagados por anticipado" del estado de situación financiera; asimismo, durante el periodo 2020, se registró un gasto por este concepto de S/155,294 incluidos como parte de los "Gastos administrativos" del estado de resultados integrales (S/101,459 durante el 2019), ver nota 10.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Comisiones a la Administradora -

De acuerdo con el Acto Constitutivo, se le retribuirá a la Administradora las siguientes comisiones:

(b.1) Comisión anual por administración y gestión del Patrimonio en Fideicomiso, la misma que dependerá del valor de los activos inmobiliarios del Patrimonio en Fideicomiso, neto de su deuda, tal como se detalla a continuación:

- Si el valor es menor o igual a US\$250 millones, la comisión ascenderá al 15 por ciento de los ingresos por alquileres y otros ingresos, deducidos de los gastos y costos de operar dichos activos.
- Si el valor se encuentra entre US\$250 y US\$500 millones, la comisión ascenderá al 12.5 por ciento de los ingresos por alquileres y otros ingresos, deducidos de los gastos y costos de operar dichos activos.
- Si el valor es mayor a US\$500 millones, la comisión ascenderá al 10 por ciento de los ingresos por alquileres y otros ingresos, deducidos de los gastos y costos de operar dichos activos.

Durante el periodo 2020, se registraron gastos por este concepto por un importe ascendente a S/913,403 (S/1,423,243 durante el periodo 2019) incluidos como parte de los "Gastos administrativos" del estado de resultados integrales, ver nota 10. Al 31 de diciembre de 2020, el Patrimonio en Fideicomiso mantiene un saldo por pagar por este concepto ascendente a S/191,677 (S/487,015 al 31 de diciembre de 2019) que forma parte del rubro "Cuentas por pagar comerciales" del estado de situación financiera, ver nota 6.

(b.ii) Comisión por operación concretada, la cual se genera cada vez que: i) se adquiera o aporte un bien inmueble para el Patrimonio en Fideicomiso, ii) se concluya la disposición de un bien inmueble, o iii) se entregue un proyecto al Patrimonio en Fideicomiso en el que la Administradora sea desarrollador.

El monto de la comisión se calcula de la siguiente manera:

(1) Para los casos i) y ii) antes indicados:

- 3 por ciento del precio total del inmueble, por un valor menor a US\$10 millones;
- 2 por ciento del precio total del inmueble, por un valor entre US\$10 y US\$20 millones; o,
- 1 por ciento del precio total del inmueble, por un valor mayor a US\$20 millones.

(2) Para el caso iii) anterior, 5 por ciento del valor del proyecto.

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante el periodo 2020, las comisiones por operación concretada se reconocieron como parte de los costos asociados a la compra de inversiones inmobiliarias por S/2,457,681, equivalentes a US\$691,554 (S/1,785,151, equivalentes a US\$517,300, durante el 2019) ver nota 4(j). De acuerdo a lo establecido en el Acto Constitutivo y el Contrato de Administración del Patrimonio en Fideicomiso, durante el 2020 y 2019 el 50 por ciento de la comisión por operación concretada ha sido cancelada en efectivo y el 50 por ciento restante ha sido cancelada con la entrega de certificados de participación, este último en el 2020 ascendió a S/1,195,128, equivalente a US\$330,721 (S/851,351, equivalente a US\$258,650 en el 2019), ver nota 9(b).

9. Patrimonio

(a) Certificados de participación -

Los certificados de participación son valores de participación patrimonial inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores, y confieren a sus titulares una participación alícuota de los recursos del Patrimonio en Fideicomiso, y no son amortizables, salvo (i) aprobación del Comité Técnico, o (ii) mediante autorización de la Asamblea General de Titulares de los certificados de participación.

Los inversionistas que adquieren certificados de participación se adhieren a todos y a cada uno de los términos y condiciones establecidos en el Acto Constitutivo del Patrimonio en Fideicomiso. Los pagos del rendimiento de los certificados de participación se realizarán en forma proporcional a la participación de cada uno de los titulares de los certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Emisión de certificados de participación -

A continuación mostramos el detalle de las emisiones de certificados de participación realizadas por el Patrimonio Fideicomiso:

Fecha de emisión	Nombre de la emisión	Número de certificados	Importe Captado S/	Costos de emisión (c) S/	Valor nominal US\$ (**)
18 de diciembre de 2018	Primer programa de Emisión de Certificados de Participación	2,251,200	75,257,616	(2,470,016)	10.00
25 de junio del 2019	Segundo programa de Emisión de Certificados de Participación	2,645,200	88,676,411	(2,982,712)	10.00
02 de julio de 2019	A favor de la Administradora (*)	25,677	851,351	-	10.00
21 de abril del 2020	Tercer programa de Emisión de Certificados de Participación	98,983	3,430,331	(122,058)	10.00
03 de diciembre del 2020	Cuarto programa de Emisión de Certificados de Participación	2,070,851	71,623,209	(2,530,843)	9.89
31 de diciembre de 2020	A favor de la Administradora (*)	34,259	1,195,128	-	9.89
31 de diciembre de 2020	A favor de los miembros del Comité Técnico (*)	6,972	238,641	-	9.89

(*) Estas emisiones se realizaron de acuerdo con lo estipulado en el Acto Constitutivo. En el caso de los certificados de participación emitidos a favor de la Administradora son como compensación del 50 por ciento de las comisiones por las operaciones concretadas en cada período, ver nota 8(b)(ii), y con relación a los emitidos a favor de los miembros del Comité Técnico son como retribución a su participación en sesiones ordinarias realizadas durante el periodo.

(**) Corresponde al valor nominal de cada certificado de participación a la fecha de su emisión.

De manera general, los recursos netos obtenidos de estas colocaciones fueron destinados para la adquisición de bienes inmuebles, a fin de que estos se destinen al arrendamiento, cesión de uso, usufructo, superficie y/o cualquier otra figura onerosa contractual similar

Notas a los estados financieros (continuación)

Por otro lado, el 31 de julio 2020, la Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación aprobó reducir el saldo de certificados de participación en S/2,050,652 (equivalente a US\$572,328), mediante la modificación del valor nominal de los certificados de participación emitidos a dicha fecha de US\$10 a US\$9.89. De acuerdo a la modificación de la cláusula octava del acto constitutivo, la Asamblea podrá acordar cualquier reducción de capital del Patrimonio en Fideicomiso hasta por un importe determinado que tenga por objeto distribuir entre los titulares cualquier excedente de caja del Patrimonio en Fideicomiso que no califique como utilidad de neta distribuible.

Adicionalmente, durante el 2020 el Patrimonio en Fideicomiso distribuyó S/1,864,265 por excedentes de caja generados por el crédito fiscal generado por el Impuesto General a las Ventas pagado en la adquisición de inmuebles, diferimiento del pago del impuesto predial por los inmuebles adquiridos, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, se han emitido 7,133,142 y 4,922,077 certificados de participación, respectivamente, cuyo valor nominal es de US\$9.89 cada uno. Asimismo, a las fechas antes indicadas, la estructura de participación es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020				
	Nº de Certificados	Nº de partícipes	Patrimonio neto US\$	Valor Cuota US\$
Personas naturales y jurídicas	7,133,142	401	63,185,523	8.86
Al 31 de diciembre de 2019				
	Nº de Certificados	Nº de partícipes	Patrimonio neto US\$	Valor cuota US\$
Personas naturales y jurídicas	4,922,077	295	48,464,555	9.85

- (c) Prima de emisión y pérdida de colocación -
Corresponde al saldo acumulado de las diferencias entre el precio del certificado de participación al momento de su colocación y su valor nominal, así como a las comisiones por estructuración al Banco BBVA Perú S.A. y comisión por colocación a BBVA Bolsa S.A.B.
- (d) Dividendos -
De acuerdo a la tercera disposición final del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, a más tardar el 30 de abril del periodo siguiente el Patrimonio en Fideicomiso debe distribuir y pagar al menos el 95 por ciento de la utilidad neta distribuible del periodo, la cual se determina sobre la base de las partidas del estado de resultados que implican un ingreso o salida de efectivo. En ese sentido:
- El 4 de febrero de 2020 mediante sesión extraordinaria de Comité Técnico, el Patrimonio en Fideicomiso aprobó la distribución de dividendos del último trimestre de 2019 por S/2,059,797 (equivalentes a US\$595,689).

Notas a los estados financieros (continuación)

- Asimismo, durante los periodos 2020 y 2019, mediante sesiones extraordinarias de Comité Técnico, el Patrimonio en Fideicomiso realizó distribuciones de resultados por adelantado de acuerdo al siguiente detalle:

Fecha aprobación	S/
3 de junio de 2020	2,000,302
28 de octubre de 2020	320,782
Total	2,321,084

Fecha aprobación	S/
26 de abril de 2019	1,294,466
5 junio de 2019	683,339
18 de julio de 2019	521,035
15 de octubre de 2019	2,014,028
Total	4,512,868

- (e) Cuentas por cobrar a partícipes -

De conformidad a lo estipulado en la tercera disposición final del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos y en el acto constitutivo, corresponde al exceso de utilidades distribuidas y pagadas durante el año que exceden la utilidad neta reportada en el estado de resultados del periodo.

10. Gastos de administración

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2020 S/	2019 S/
Servicios prestados por terceros (b)	1,430,357	1,227,344
Comisión a la Administradora, nota 8(b)	913,403	1,423,243
Dietas al Comité Técnico (c)	379,736	279,720
Comisión al Fiduciario, nota 8(a)	155,294	101,459
	2,878,790	3,031,766

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Durante el periodo 2020 y de 2019, los servicios prestados por terceros están conformados por:

	2020 S/	2019 S/
Asesorías legales	614,365	455,362
Publicidad	217,455	85,897
Seguros	102,897	160,773
Asesoría tributaria	100,573	188,404
Clasificadora de riesgo	85,413	66,624
Derechos en Bolsa de Valores de Lima	73,202	109,981
Otros	236,452	160,303
	<u>1,430,357</u>	<u>1,227,344</u>

- (c) Corresponde a las dietas pagadas a los miembros del Comité Técnico, órgano responsable de tomar las decisiones de inversión y administración del Patrimonio en Fideicomiso.

11. Contingencias

En opinión de la Gerencia del Fiduciario y de su asesor legal interno, no existen juicios ni demandas importantes pendientes de resolver u otras contingencias en contra del Patrimonio Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 y de 2019.

12. Situación tributaria

- (a) El Patrimonio en Fideicomiso se encuentra regulado por normas especiales de la SMV. De acuerdo con el numeral 2 del Artículo 14-A de la Ley del Impuesto a la Renta, tratándose del Fideicomiso de Titulización a que se refiere la Ley del Mercado de Valores, las utilidades, rentas o ganancias de capital que generen serán atribuidas a los fideicomisarios, al originador o fideicomitente o a un tercero, si así se hubiera estipulado en el acto constitutivo.

El Fiduciario es el agente de retención en cuanto a las rentas de fuente peruana que atribuya y por ende ese el responsable solidario ante la Autoridad Tributaria por dichas rentas.

Las rentas atribuidas a los tenedores de los Certificados de Participación califican como rentas empresariales bajo la Ley del Impuesto a la Renta y normas tributarias especiales aplicables al patrimonio en fideicomiso que tengan como propósito efectuar inversiones en bienes inmuebles (en adelante "FIBRA"). Sin embargo, las rentas provenientes del arrendamiento de inmuebles u otra forma onerosa de cesión en uso tienen un tratamiento especial que se encuentra vigente por 10 años desde el 01 de enero de 2017 (Ley 30532 y su Reglamento).

Conforme al régimen vigente desde el ejercicio 2017, las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles atribuidas a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, domiciliada en el país o a una empresa unipersonal constituida en el exterior, están sujetas a una tasa de retención definitiva del impuesto a la renta de 5 por ciento.

Notas a los estados financieros (continuación)

Mediante Decreto Legislativo 1371 del 02 de agosto de 2018, vigente a partir del 01 de enero de 2019, que modificó la Ley 30532, Ley que promueve el desarrollo de mercado de capitales, la tasa de 5 por ciento se aplica solo sobre la renta bruta proveniente del arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles. Conforme a la norma indicada, para acceder a la tasa del 5 por ciento sobre la renta bruta deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- El fideicomiso de titulización tenga la condición de FIBRA de acuerdo con la Tercera Disposición Final del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos.
- El fideicomisario y sus partes vinculadas tengan la propiedad de menos del 20 por ciento del total de certificados de participación emitidos por el Fiduciario y que se encuentren respaldados por el Patrimonio en Fideicomiso.
- Cuando el fideicomisario y sus partes vinculadas tengan la propiedad de más del 5 por ciento del total de certificados de participación emitidos por el Fiduciario, la retención del 5 por ciento aplicará únicamente si el contribuyente comunica al Fiduciario el cumplimiento del requisito previsto en el párrafo anterior.
- Para efectos de la relación entre el fideicomisario y sus partes vinculadas, son de aplicación los supuestos de vinculación previstos en el inciso b) del artículo 32-A de la Ley del Impuesto a la Renta y el artículo 24 de su reglamento en lo que resulte aplicable. También habrá vinculación entre cónyuges o concubinos y/o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

Cabe mencionar que, el incumplimiento de este requisito por algún fideicomisario no afectará la aplicación de la tasa de retención definitiva de 5 por ciento sobre las rentas brutas que se atribuyan a los demás fideicomisarios siempre que estos cumplan con los requisitos señalados en el presente literal.

El Fiduciario del Patrimonio en Fideicomiso deberá tomar en cuenta las reglas previstas en el Artículo 29-A de la Ley del Impuesto a la Renta, el Artículo 18-A del Reglamento de la Ley Impuesto a la Renta y el inciso siguiente a efectos de determinar la renta o pérdida atribuible.

- (b) Mediante Decreto de Urgencia N°005-2019, que modificó la Ley N°30341, Ley que fomenta la liquidez e integración del mercado de valores, se extendió la vigencia del régimen de exoneración prevista en esta última Ley hasta el 31 de diciembre de 2022. Se incluye dentro del ámbito de la exoneración del Impuesto a la Renta a las ganancias por venta a través de un mecanismo centralizado de negociación supervisado por la SMV, de valores representativos de deuda, certificados de participación en fondos mutuos de inversión en valores, certificados de participación en Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI) y certificados de participación en Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA) y, facturas negociables.

Notas a los estados financieros (continuación)

A tales efectos, para la exoneración aplicable a valores representativos de deuda, ETF que tengan como subyacente acciones y/o valores representativos de deudas, Certificados de Participación de Fondos Mutuos de Inversión en Valores, Certificados de Participación de Fondos de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI) y Certificados de participación en Fideicomisos de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA), resulta necesario que los títulos enajenados cuenten con presencia bursátil y la enajenación se realice a través de mecanismos centralizados de negociación locales (i.e. Bolsa de Valores de Lima).

- (c) Con fecha 06 de mayo de 2019 mediante Decreto Supremo No. 145-2019-EF se publicó el Reglamento mediante el cual se aprobaron los parámetros de fondo y forma para la aplicación de la Norma Antielusiva General contenida en la Norma XVI del Título Preliminar del Código Tributario, levantando así la suspensión de la entrada en vigencia de la Norma Antielusiva General, según lo establecido en el Decreto Legislativo N°1121.

En tal sentido, a partir de la entrada en vigencia de la citada norma, la SUNAT se encuentra facultada a aplicar la Norma Antielusiva General contenida en la Norma XVI del Título Preliminar del Código Tributario, pudiendo cuestionar actos en los cuales exista ventaja fiscal en operaciones que califiquen como artificiosas o impropias realizadas por los contribuyentes.

- (d) Conforme a la Ley del Impuesto General a las Ventas, los Fideicomisos de Titulización califican como personas jurídicas para efectos del dicho tributo y son considerados contribuyentes del mismo.

Los arrendamientos de inmuebles ubicados en el Perú están sujetos al Impuesto General a las Ventas bajo la tasa de 18 por ciento.

- (e) Mediante el Decreto Legislativo N°1372 publicado el 02 de agosto de 2018, se regula la obligación de las personas jurídicas y/o entes jurídicos de informar sobre la identificación de sus beneficiarios finales, con la finalidad de otorgar a las autoridades competentes acceso oportuno a información precisa y actualizada sobre el citado beneficiario final.
- (f) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el Impuesto a la Renta retenido por el Fiduciario del Patrimonio en Fideicomiso, así como el Impuesto General a las Ventas correspondiente a este último, dentro de los plazos de prescripción regulados por el Código Tributario.

13. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

Por la naturaleza de sus actividades del Patrimonio en Fideicomiso está expuesta a riesgos de tipo de cambio, crédito y liquidez.

Para el manejo de dichos riesgos se cuenta con una estructura y organización especializada en la gestión, sistemas de medición y reporte y procesos de mitigación y cobertura.

Notas a los estados financieros (continuación)

Estructura de la gestión de riesgos -

(i) Asamblea General

La Asamblea General del Patrimonio en Fideicomiso es responsable principalmente de (i) representar los intereses de los titulares de los certificados de participación, (ii) nombrar al sustituto del Fiduciario o de la Administradora y (iii) aprobar el plan de disolución y liquidación conforme a lo indicado en el Acto Constitutivo.

(ii) Fiduciario

De acuerdo con su Acto Constitutivo del Patrimonio en Fideicomiso, BBVA Sociedad Titulizadora S.A., tiene como principales obligaciones y facultades las de (i) suscribir los documentos del programa que corresponda, (ii) preparar y presentar la información y documentación referida al Patrimonio en Fideicomiso y (iii) mantener la contabilidad de forma separada a su contabilidad o la de otros patrimonios en fideicomitidos que estén bajo su dominio fiduciario.

(iii) Administradora

Administradora Prime S.A., designada de acuerdo al Acto Constitutivo como la Administradora del Patrimonio en Fideicomiso tiene como principales funciones y responsabilidades (i) elaborar y proponer al Comité Técnico la estrategia de adquisición de bienes inmuebles, (ii) identificar, analizar, evaluar y seleccionar oportunidades de inversión y proponerlas al Comité Técnico y (iii) realizar una evaluación financiera de los proyectos de inversión respecto a los activos inmobiliarios.

(iv) Comité Técnico

El Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso es responsable de adoptar las decisiones de inversión, previa propuesta de la Administradora, sobre los recursos del Patrimonio en Fideicomiso. Se encuentra conformada por personas no vinculadas al Fiduciario y a la Administradora. Entre las principales funciones que tiene el Comité Técnico es el de: (i) aprobar las políticas contables aplicables para el Patrimonio en Fideicomiso, (ii) aprobar las propuestas de la Administradora la realización de las inversiones y (iii) aprobar los términos y condiciones bajo las cuales se efectuarán las desinversiones del Patrimonio en Fideicomiso.

Riesgos financieros -

(a) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo que el valor razonable a los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúe por variaciones en los tipos de cambio. El Fiduciario es el responsable de identificar, medir, controlar e informar la exposición al riesgo cambiario global del Patrimonio en Fideicomiso. El riesgo cambiario surge cuando el Patrimonio en Fideicomiso presenta descalces entre sus posiciones activas, pasivas y fuera de balance en la moneda extranjera en la que opera, que es el dólar estadounidense.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2020, el tipo de cambio del mercado libre publicado por la SBS para las transacciones de compra y venta por cada dólar estadounidense era de S/3.618 y S/ 3.624, respectivamente (S/3.311 y S/3.317 al 31 de diciembre de 2019 respectivamente).

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el Patrimonio en Fideicomiso presenta los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera expresados en dólares estadounidenses:

	2020 US\$(000)	2019 US\$(000)
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,772,668	1,149,778
Cuentas por cobrar comerciales	274,065	85,443
	<u>2,046,733</u>	<u>1,235,221</u>
Pasivos		
Obligaciones financieras	(19,617,000)	-
Cuentas por pagar comerciales	(16,745)	(168)
Otras cuentas por pagar	(196,955)	(36,515)
	<u>(19,830,700)</u>	<u>(36,683)</u>
Posición (pasiva) activa, neta	<u>(17,783,967)</u>	<u>1,198,538</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, no se tienen operaciones con derivados de tipo de cambio. El resultado de mantener saldos en moneda extranjera para el Patrimonio en Fideicomiso en el 2020 fue una pérdida de S/ 1,979,315 (S/1,211,425 en el periodo 2019), la cual se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado de resultados integrales.

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidenses (la única moneda distinta a la funcional en que el Patrimonio en Fideicomiso tiene una exposición significativa al 31 de diciembre de 2020 y de 2019), en sus activos y pasivos monetarios y sus flujos de caja estimados. El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del dólar estadounidenses contra el sol, considerando las otras variables constantes en el estado de resultados integrales. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado de resultados integrales, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas de cambio %	Efecto en resultados 2020 S/	Efecto en resultados 2019 S/
Devaluación -			
Dólar estadounidense	5	3,223,069	(198,407)
Dólar estadounidense	10	6,446,138	(396,814)
Revaluación -			
Dólar estadounidense	5	(3,223,069)	198,407
Dólar estadounidense	10	(6,446,138)	396,814

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. El Patrimonio en Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito por sus actividades operativas. Este riesgo es manejado por el Comité Técnico de acuerdo con los principios del Acto Constitutivo para minimizar la concentración del riesgo y, por consiguiente, mitigar pérdidas financieras provenientes de incumplimientos potenciales de la contraparte. El Patrimonio en Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito, principalmente por sus actividades financieras como son sus depósitos en bancos (efectivo) y las cuentas por cobrar.

Los depósitos se encuentran en una entidad financiera de reconocido prestigio en el país. Por otro lado, el Comité Técnico evalúa la concentración de riesgo con respecto a las cuentas por cobrar comerciales del Patrimonio en Fideicomiso. En general, no se mantienen concentraciones significativas de cuentas por cobrar comerciales con alguna contraparte en particular; asimismo, el Comité Técnico realiza una evaluación sobre el riesgo de cobrabilidad de las cuentas por cobrar comerciales para determinar si existe la necesidad de constituir provisiones por deterioro.

En consecuencia, en opinión de la Gerencia de la Administradora, el Patrimonio en Fideicomiso no tiene una exposición y concentración significativa de riesgo crediticio al 31 de diciembre de 2020 y de 2019.

(c) Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Patrimonio en Fideicomiso no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con las participaciones o aportes del Patrimonio en Fideicomiso cuando este sea liquidado. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La administración del riesgo de liquidez implica generar y mantener suficiente efectivo o de la capacidad de liquidar transacciones principalmente para el pago a los partícipes. Al respecto, la Gerencia de la Administradora orienta sus esfuerzos para generar flujos de caja en los proyectos inmobiliarios en los que participa.

A la fecha del presente informe, en opinión de la Gerencia, no existe riesgo de liquidez sobre las inversiones que mantiene el Patrimonio en Fideicomiso.

14. Principales restricciones

De acuerdo con su Acto Constitutivo del Patrimonio en Fideicomiso y la normativa vigente descrita en la nota 1(b), se encuentra sujeto a ciertas disposiciones y restricciones, detalladas a continuación:

(a) Los miembros del Comité Técnico no podrán:

- Ser funcionarios y servidores públicos, que presten servicios en entidades públicas cuyas funciones estuvieran directamente vinculadas al sector económico en el que la Sociedad desarrolla su actividad empresarial, salvo que representen la participación del Estado en dichas sociedades.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Ser personas que se encuentren sometidos a investigación en etapa preparatoria, relacionados de cualquier modo o procesados, por alguna entidad estatal, relacionados con actividades ilícitas (en particular narcotráfico, lavado de activos, corrupción, fraude y/o financiamiento de terrorismo), que fueren de conocimiento público y/o que se encuentren comprendidas en la lista de la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América.
- (b) El Patrimonio en Fideicomiso deberá de seguir las siguientes políticas de inversión y financiamiento solo de acuerdo con el Acto Constitutivo:
- Los certificados de participación serán colocados, por oferta pública primaria, por lo menos a diez inversionistas distintos no vinculados entre sí.
 - Realizar inversiones en bienes inmuebles en el Perú al menos el 70 por ciento del activo total del Patrimonio en Fideicomiso, de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico. El referido porcentaje deberá ser alcanzado al haber transcurrido doce meses desde la fecha de cierre de la primera colocación.
 - Las inversiones en Bienes Inmuebles adquiridos por cuenta del Patrimonio en Fideicomiso para arrendar, usufructuar, ceder en uso, otorgar en superficie o similares podrán ser enajenados únicamente transcurrido el período mínimo de Inversión en bienes inmuebles.
 - Invertir, previa instrucción del Comité Técnico y propuesta de la Empresa Administradora en las siguientes inversiones temporales: (i) instrumentos financieros o valor mobiliarios de corto plazo emitidos y garantizados por el Banco Central de Reserva del Perú, (ii) depósitos en entidades bancarias menores a un año y (iii) otras que puedan ser permitidas por la regulación del Patrimonio en Fideicomiso.
 - Los límites de inversión para el Patrimonio en Fideicomiso son como sigue a continuación:
 - (i) Inversiones en bienes inmuebles tienen como límite mínimo y límite máximo el 70 y 100 por ciento del activo total del Patrimonio en Fideicomiso, respectivamente.
 - (ii) Inversiones temporales tienen como límite mínimo y límite máximo el 0 y 30 por ciento del activo total del Patrimonio en Fideicomiso, respectivamente.
 - Podrá solicitar, previa propuesta de la Empresa Administradora, a través del Fiduciario líneas de créditos, préstamos bancarios del sistema financiero nacional o del exterior, siempre que dichas operaciones tengan como finalidad (i) otorgar y cubrir necesidades de liquidez temporal al Patrimonio en Fideicomiso y/o (ii) servir de fuente de financiamiento para la adquisición, construcción, reparación y/o mejoramiento de bienes inmuebles y deberá seguir los siguientes lineamientos:
 - (i) El monto de endeudamiento del Patrimonio en Fideicomiso no deberá superar el cincuenta por ciento del activo total.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (ii) El Comité Técnico se encargará de aprobar las condiciones específicas del endeudamiento (tasas de interés, origen de los fondos y destino de la deuda, plazo) así como las garantías.
- (c) El Patrimonio en Fideicomiso podrá ser liquidado y extinguido por acuerdo de la Asamblea General. Asimismo, el Comité Técnico será el encargado de elaborar un plan de disolución y liquidación en un plazo no mayor a 10 días.

En opinión del Comité Técnico, al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el Patrimonio en Fideicomiso ha cumplido con las restricciones mencionadas en esta nota.

15. Valor razonable

El valor razonable es definido como el precio que se recibirá por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada ante participantes de un mercado a la fecha de medición.

Cuando un activo o pasivo es comercializado en un mercado líquido y activo, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable. Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado o éste no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable se pueden utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por los supuestos utilizados.

Las metodologías y supuestos empleados para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros y comprenden lo siguiente:

- (i) Instrumentos financieros contabilizados al valor razonable -
Dentro de esta categoría el Patrimonio en Fideicomiso considera a las inversiones inmobiliarias, para las cuales el valor razonable se determina usando las técnicas de valuación descritas en la nota 4.
- (ii) Instrumentos cuyo valor razonable es similar al valor en libros -
Dentro de esta categoría el Patrimonio en Fideicomiso considera al efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar en general. Estos instrumentos financieros son principalmente de corto plazo y con vencimiento menor a un año.

Notas a los estados financieros (continuación)

(iii) Instrumentos financieros a tasa fija -

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. Estos instrumentos se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. El valor razonable estimado de las obligaciones financieras que devengan intereses se determina mediante los flujos de caja descontados usando las tasas actualmente disponibles para deudas con condiciones, riesgo de crédito y vencimientos similares. Al 31 de diciembre de 2020 el valor razonable de las obligaciones financieras asciende a S/71,835,107.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, las inversiones inmobiliarias se encuentran en la categoría de nivel 3, pues su valor razonable corresponde a los flujos de caja descontados, técnica de valoración que se basa en supuestos que no son soportados por precios de transacciones observables en el mercado actual para el mismo instrumento, ni basado en datos de mercado disponibles.

16. Eventos posteriores

El Comité Técnico y el Fiduciario continúan monitoreando la evolución de la situación por la pandemia del COVID-19 y la orientación de las autoridades nacionales e internacionales, ya que pueden surgir hechos fuera del control de la Gerencia que requieran modificar el plan de negocios establecido. Una mayor propagación de COVID-19 y las consecuentes medidas que se tomen para limitar la propagación de la enfermedad podrían afectar la capacidad de llevar a cabo los negocios en la forma habitual y, por lo tanto, afectar la situación financiera y los resultados de operaciones.

Adicional a lo antes mencionado, no se tiene conocimiento de hechos posteriores importantes ocurridos entre la fecha de cierre de estos estados financieros y la fecha de este informe que puedan afectarlos significativamente.



COLEGIO DE CONTADORES PUBLICOS DE LIMA

Constancia de Habilitación

El Decano y el Director Secretario del Colegio de Contadores Públicos de Lima, que suscriben, declaran que, en base a los registros de la institución, se ha verificado que:

**PAREDES, BURGA & ASOCIADOS S. CIVIL DE
R.L.
REGISTRO DE SOCIEDAD: SO761**

Se encuentra **HABIL**, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley N.º 13253 y su modificación Ley N.º 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el 31 de MARZO del 2021.

Lima 07 de Mayo de 2020.


CPC. GUILLERMINA ZAVALA PAUCAR
DECANA


CPC. GLADYS MILAGROS BAZAN ESPINOZA
DIRECTORA SECRETARIA

EY | Auditoría | Consultoría | Impuestos | Transacciones y Finanzas Corporativas

Acerca de EY

EY es la firma líder en servicios de auditoría, consultoría, impuestos, transacciones y finanzas corporativas. La calidad de servicio y conocimientos que aportamos ayudan a brindar confianza en los mercados de capitales y en las economías del mundo. Desarrollamos líderes excepcionales que trabajan en equipo para cumplir nuestro compromiso con nuestros stakeholders. Así, jugamos un rol fundamental en la construcción de un mundo mejor para nuestra gente, nuestros clientes y nuestras comunidades.

Para más información visite ey.com/pe

©EY

All Rights Reserved.



FIBRA PRIME
El Primer FIBRA del Perú
Calle Leónidas Yerovi N° 106 – Of. 52, San Isidro
Teléfono: (01) 478 - 8463
www.fibraprime.pe

Informe Anual 2020 del Comité Técnico **FIBRA Prime**



INFORME ANUAL 2020 DEL COMITÉ TÉCNICO – FIBRA PRIME

I. Antecedentes

De acuerdo con lo establecido en la Cláusula Décimo Segunda del Título IV del Acto Constitutivo del “Patrimonio Fideicometido – D. Leg N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA Prime” (el “Acto Constitutivo”), el Comité Técnico es el órgano responsable de adoptar las decisiones de inversión, previa propuesta de la Empresa Administradora, sobre los recursos del Patrimonio Fideicometido de conformidad con lo establecido en la Política de Inversiones.

Asimismo, conforme a lo estipulado en la modificación del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, publicada el 02 de marzo de 2019, el Comité Técnico del Patrimonio Fideicometido debe cumplir con presentar a la Asamblea General para su aprobación el Informe de Gestión Anual en base al cumplimiento de las obligaciones y facultades señaladas en la Cláusula Décimo Quinta del Título IV del Acto Constitutivo. El presente Informe se circunscribe al periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre del año 2020, correspondiente al segundo año de gestión del portafolio de bienes inmuebles del Patrimonio Fideicometido – D. Leg N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA Prime (el “Patrimonio Fideicometido” o “FIBRA Prime”).

Es importante mencionar que la gestión del FIBRA Prime durante el año 2020, estuvo afectada por el impacto de la actual crisis económica generada por el COVID-19 y el Estado de Emergencia dispuesto por el Gobierno peruano en respuesta a ello, reflejado en los efectos recesivos en la demanda interna y, por ende, su impacto en los distintos sectores de la economía local.

II. Actividades con Relación al Cumplimiento de Obligaciones y Facultades

1. Realización de Sesiones Presenciales y No Presenciales del Comité Técnico

El Comité Técnico llevó a cabo todas las acciones necesarias para cumplir con las obligaciones y facultades delimitadas en el Acto Constitutivo del Patrimonio Fideicometido, así como con su deber fiduciario de representación del mejor interés de los inversionistas del Patrimonio Fideicometido; asimismo, con relación a lo establecido en la Cláusula Décimo Sexta del Título IV del mencionado Acto Constitutivo, el Comité Técnico deberá sesionar por lo menos una (1) vez cada dos (2) meses. En cumplimiento de lo anterior, a continuación, se detallan las fechas y agenda de las sesiones presenciales y no presenciales del Comité Técnico durante el año 2020, considerando que, debido a la declaratoria del Estado de Emergencia e inamovilidad social obligatoria, todas las sesiones llevadas a cabo correspondieron a reuniones virtuales:

Sesiones	Fecha de Realización	Temas principales de la Agenda y Acuerdos alcanzados
Primer Sesión No Presencial del año 2020	10 de enero de 2020	Se aprobó solicitar a la Sociedad Titulizadora realizar la convocatoria a Asamblea General a fin de tratar los siguientes puntos de agenda: 1. Aprobación de distribución de excedentes de caja a obtenidos durante el ejercicio 2019 a favor de los titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime. 2. Autorización al Comité Técnico para la determinación del monto exacto de los excedentes de caja a ser distribuidos.

Primera Sesión Presencial del año 2020	15 de enero de 2020	Se presentaron los siguientes puntos de agenda, con los siguientes acuerdos: 1. Presentación de Lineamientos de Estrategia para el 1°T – 2020 2. Presentación de Términos Comerciales indicativos aprobados por Entidades Financieras para solicitud de financiamiento de mediano y corto plazo. Se aprobó continuar con el proceso de cierre. 3. Actualización de evaluación de la compraventa del Edificio de Oficinas Custer. Se aprobó continuar con el proceso. 4. Estadísticas e Indicadores Principales a nivel de Portafolio acumulado post adquisición de activo con financiamiento. 5. Actualización y aprobación preliminar de evaluación del Pipeline de activos correspondientes a la Tercera Colocación de Certificados de Participación FIBRA Prime. 6. Estatus de la distribución de la Utilidad Neta Distribuible (UND) y del exceso de caja correspondiente al 4°T – 2019.
Segunda Sesión No Presencial del año 2020	04 de febrero de 2020	Se aprobaron los Estados Financieros preliminares a diciembre 2019, así como el Informe de Gestión Trimestral del Comité Técnico, para su respectiva publicación; asimismo, se especificó: 1. La realización del pago a cuenta de las distribuciones correspondientes al ejercicio 2019 por un monto ascendente a US\$ 595,689.00 (Quinientos noventa y cinco mil seiscientos ochenta y nueve y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América – “<u>Dólares</u>”) a favor de los titulares de certificados de participación en circulación del Primer Programa de Certificados de Participación de FIBRA Prime (los “<u>Titulares</u>”), de acuerdo a lo regulado en la Cláusula Décimo Quinta, literal e) del Acto Constitutivo. 2. Conforme a lo aprobado por la Asamblea General de FIBRA Prime el 21 de enero de 2020, realizar un pago de US\$ 544,311.00 (Quinientos cuarenta y cuatro mil trescientos once y 00/100 Dólares) a favor de los Titulares correspondiente a los excedentes de caja generados durante el ejercicio 2019.
Segunda Sesión Presencial del año 2020	18 de febrero de 2020	Se aprobaron los siguientes acuerdos: 1. Aprobación de una nueva colocación de Certificados de Participación hasta por un importe ascendente a USD 30'000,000.00 (Treinta millones y 00/100 Dólares) (la “<u>Tercera Colocación</u>”), la cual se efectuará mediante el inicio de un proceso de suscripción preferente de Certificados de Participación y, posteriormente -de considerarse necesario- una oferta pública dirigida al público en general.

		2. Lo anterior, se efectuó en base a las siguientes especificaciones generales (sin perjuicio de aspectos más específicos detallados en el mismo anuncio): a. Precio de Colocación: Es USD 10.16 para cada uno de los Certificados de Participación, precisándose que USD 0.16 de este monto corresponde a una prima de capital. b. Número de Certificados de Participación con derecho a participar en la suscripción: 4,922,077. c. La fecha de entrega de los CSP será el día 9 de marzo de 2020 d. La fecha de registro será el 6 de marzo de 2020 e. El plazo de negociación de los CSP se iniciará el 10 de marzo de 2020 y culminará el 30 de marzo de 2020 f. Única rueda de suscripción preferente: Se iniciará el 26 de marzo de 2020 y concluirá el 3 de abril de 2020 g. Destino de los fondos: 1) Efectuar inversiones, sujeto a la suscripción de los contratos correspondientes, y hasta por un importe de USD 25'000,000.00, el mismo que incluye los gastos de la Tercera Colocación, de la adquisición de activos, y CAPEX requerido, y 2) Efectuar amortizaciones y/o pre-cancelaciones de deuda bancaria de mediano y corto plazo hasta por un monto de USD 16'000,000.00. 3. Aprobar una operación de financiamiento en base a la propuesta elaborada por el Banco BBVA Perú ("BBVA"), la misma que cumple con los límites establecidos en la Política de Inversiones y la Política de Endeudamiento de FIBRA PRIME. Los términos y condiciones principales de la operación se detallan a continuación: a. Monto del Préstamo: USD 6'000,000.00 (Seis millones y 00/100 Dólares). b. Plazo del Préstamo: Hasta tres (3) años computados desde la fecha de desembolso. c. Destino de los Fondos: Los fondos serán utilizados para realizar el pago del precio correspondiente a la adquisición de activos inmobiliarios e implementación y/o remodelación de oficinas, así como para el pago de gastos ordinarios y gastos relacionados a las inversiones de FIBRA Prime.
--	--	---

		d. Garantías: primera y preferente hipoteca sobre los inmuebles ubicados en (i) Calle Germán Schreiber No. 219-215 y calle Micaela Bastidas No. 120, Urbanización Ana, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, y (ii) Jirón Rodolfo Beltrán No. 567-581-591-631-635-639, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima. 4. Aprobar un financiamiento de corto plazo a ser otorgado por BBVA hasta por USD 300,000.00 (Trescientos mil y 00/100 Dólares), pagadero en un plazo máximo de noventa (90) días calendarios contados desde la fecha de desembolso. Este financiamiento estará respaldado por un pagaré y por el contrato de hipoteca descrito en el tercer acápite del punto precedente. 5. Aprobar que la Administradora y el Fiduciario, en representación de FIBRA Prime, continúen con las negociaciones con Scotiabank Perú S.A.A. (“SBP”) para instrumentar un financiamiento adicional hasta por un importe de USD 13’700,000.00 (Trece millones setecientos mil y 00/100 Dólares) a ser otorgado por dicha entidad bancaria; cuyos términos y condiciones, así como las versiones finales de los contratos correspondientes, deberán ser presentados oportunamente al Comité Técnico para su eventual aprobación. 6. Aprobar la ejecución y adquisición de la inversión sobre el inmueble ubicado en el edificio situado en Avenida Los Conquistadores No. 1027, 1031, 1041 y 1051, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. 7. Autorizar a la Administradora para que, en representación del FIBRA Prime, ejerza la opción de compra y arrendamiento (la “<u>Opción</u>”) contemplada en el contrato preparatorio de opción de compra y arrendamiento del Inmueble celebrado con Valditex S.A., Puerto Madero S.A.C. y la Administradora el 26 de diciembre de 2019 (el “<u>Contrato de Opción</u>”). 8. Como consecuencia de lo anterior, celebrar un contrato de compraventa con Valditex S.A. y un contrato de arrendamiento con Puerto Madero S.A.C., conforme a los formatos contenidos en los Anexos II y III del Contrato de Opción (el “<u>Contrato de Compraventa</u>” y el “<u>Contrato de Arrendamiento</u>”, respectivamente).
--	--	--

		9. En ese sentido, los miembros del Comité aprobaron instruir al Fiduciario para que, en representación del FIBRA Prime, (i) suscriba el Contrato de Compraventa y el Contrato de Arrendamiento, así como todo acto necesario y/o conveniente al efecto, incluyendo las escrituras públicas que se generen de los contratos definitivos de Compraventa y de Arrendamiento, cuyas versiones finales han sido aprobadas en la presente sesión conforme se indica en el punto 4 siguiente; (ii) realice el pago del precio de compra por la adquisición del Inmueble, conforme a lo establecido en el Contrato de Compraventa; y (iii) suscriba cualquier otro documento público o privado necesario para llevar a cabo la adquisición del inmueble por parte del FIBRA Prime y su posterior arrendamiento a favor de Puerto Madero S.A.C. 10. Aprobar las versiones finales de los Contratos de Compraventa y de Arrendamiento, cuyos términos y condiciones se encuentran descritos en los Anexos II y III del Contrato de Opción.
Tercera Sesión No Presencial del año 2020	06 de marzo de 2020	Se aprobó por unanimidad precisar el numeral 1) de la sección “Destino de los Fondos” del Hecho de Importancia del 18 de febrero, el cual quedará redactado de la siguiente manera: 1. Aprobar la ampliación del importe del financiamiento que viene siendo negociado con SBP, de USD 13’700,000.00 (Trece millones setecientos mil y 00/100 Dólares) a USD 18’200,000.00 (Dieciocho millones doscientos mil y 00/100 Dólares), y que la Administradora y el Fiduciario, en representación del FIBRA Prime, continúen con las negociaciones con SBP para instrumentar este financiamiento adicional; cuyos términos y condiciones, así como las versiones finales de los contratos correspondientes, deberán ser presentados oportunamente al Comité Técnico para su eventual aprobación (el “<u>Financiamiento SBP</u>”).

		2. Aprobar la creación de hasta 90,000 (Noventa mil) Certificados de Participación en Cartera que sirvan como medio de pago de la Comisión por Operación Concretada (la “<u>Comisión</u>”) correspondiente a: (i) los inmuebles que se adquieran con los fondos de la tercera colocación, (ii) la adquisición de los inmuebles ubicados en el edificio situado en Avenida Los Conquistadores No. 1027, 1031, 1041 y 1051, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, la cual fue aprobada por el Comité el 18 de febrero de 2020 (el “<u>Inmueble Conquistadores</u>”); y (iii) las eventuales adquisiciones de inmuebles que se realizarían con los fondos de (a) el Financiamiento SBP; y (b) financiamientos que pueda obtener el FIBRA Prime durante el año 2020 con entidades bancarias por definir, en caso estos finalmente sean aprobados por el Comité. La creación de los Certificados de Participación en Cartera se realizará en la oferta pública de Certificados de Participación que se aprobó en la sesión del Comité del 18 de febrero de 2020 (la “<u>Tercera Colocación</u>”). 3. Dichos Certificados de Participación en Cartera serán emitidos, suscritos y pagados a la Administradora conforme a lo establecido en el Reglamento y el Acto Constitutivo. En el caso de la Comisión por la adquisición del Inmueble Conquistadores, el Fiduciario fijará la fecha de emisión y suscripción de dichos Certificados de Participación dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cierre de la Tercera Colocación. En esta línea, se modificó el ítem “Certificado de Participación en Cartera” del numeral 3 del punto I del acuerdo del Comité Técnico de fecha 18 de febrero de 2020.
Cuarta Sesión No Presencial del año 2020	09 de marzo de 2020	Se aprobó por unanimidad precisar el numeral 1) de la sección “Destino de los Fondos” del Hecho de Importancia del 18 de febrero, el cual quedará redactado de la siguiente manera: 1. Efectuar inversiones con sujeción a la Política de Inversiones del Fideicomiso regulada en el Título V del Acto Constitutivo que, sujeto a la suscripción de los contratos correspondientes, y hasta por un importe de USD 25'000,000.00 (importe que incluye los gastos de la Tercera Colocación, de la adquisición de activos, y CAPEX requerido para algunos de estos activos) serían los siguientes: a. Portafolio que comprende locales para uso comercial, valorizado en alrededor de USD 8.3 millones, y locales para uso de oficina, valorizado en alrededor de USD 400,000.00; ambos ubicados en el Cercado de Lima, colindante al centro histórico.

		b. Inmueble para uso de oficina single-tenant, ubicado en el Cercado de Lima, colindante al centro histórico, valorizado en alrededor de USD 6.3 millones. 2. Portafolio de Inmuebles para uso hotelero, ubicado en Cusco, valorizado en alrededor de USD 4.775 millones.
Quinta Sesión No Presencial del año 2020	23 de marzo de 2020	Comité Técnico aprobó por unanimidad extender el período de negociación de certificados de suscripción preferente (“CSP”) por treinta (30) días hábiles adicionales, correspondiente a la Tercera Colocación de Certificados de Participación.
Sexta Sesión No Presencial del año 2020	06 de abril de 2020	Se presentaron los siguientes puntos en agenda: 1. Impacto de Crisis de Emergencia Sanitaria. 2. Modificación de términos y condiciones de la Tercera Colocación. 3. Pipeline de Inversiones – Tercera Colocación 2020. 1. Conforme lo anterior, se acordó: (a) reducir el período de negociación de CSP, así como de la única rueda de suscripción preferente de Certificados de Participación, y (b) no realizar la oferta pública de la Tercera Colocación.
Séptima Sesión No Presencial del año 2020	17 de abril de 2020	La sesión tenía como objetivo evaluar los pasos a seguir para mitigar los efectos del COVID-19 en las operaciones del FIBRA Prime. De acuerdo con lo anterior, se decidió aprobar la autorización a Administradora Prime para que lleve a cabo las siguientes actividades: 1. Evaluar el impacto del Estado de Emergencia en la capacidad de pago de los diversos arrendatarios de los inmuebles de propiedad del FIBRA Prime (los “Arrendatarios”), considerando para ello, entre otros factores, el sector o la actividad económica en las que participan. En caso, a su criterio, los resultados de la mencionada evaluación lo ameriten, negociar y acordar con los Arrendatarios la suspensión del pago de las rentas, y/u otras facilidades en el pago de rentas y/o cualquier otra medida a fin de resguardar los ingresos de FIBRA Prime y limitar el impacto del COVID-19 en la cobranza de rentas; y en general, preservar la continuidad de los contratos de arrendamiento en el mediano y largo plazo.
Octava Sesión No Presencial del año 2020	19 de mayo de 2020	Se presentaron los siguientes puntos en agenda: 1. Plan de acción sobre impacto de Crisis de Emergencia Sanitaria. 2. Activos aprobados para adquisición vía financiamiento. 3. Pipeline de Activos Inmobiliarios. 4. Estrategia y cierre de Financiamiento Bancario. 5. Compliance.

		De lo anterior el Comité aprobó sobre los activos a adquirirse bajo financiamiento bancario: (1) Activo Inmobiliario de Oficinas: debido a la coyuntura actual y siendo los inquilinos y/o potenciales inquilinos empresas dedicadas a prestar servicios de Call Center, y encontrándose paralizado el desarrollo de estas actividades comerciales, estas circunstancias lo convierten en un activo de riesgo, recomendándose desacelerar el proceso de adquisición y de ser el necesario, negociar un nuevo precio de venta y/o nuevas formas de pago sujeto a la actualización de información de rentas y al cumplimiento de ciertas condiciones y/o flujos, y (2) Activo Inmobiliario Comercial: continuar con la operación sujeto a la conformidad del estudio de títulos y evaluación crediticia.
Novena Sesión No Presencial del año 2020	03 de junio de 2020	Se aprobaron los siguientes acuerdos: 1. Los estados financieros intermedios no auditados del FIBRA Prime correspondientes al 31 de marzo de 2020, de conformidad con lo establecido en el Acto Constitutivo, los que se adjuntan a la presente comunicación. 2. El informe trimestral a que se refiere el literal g) del artículo 75 del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado mediante Resolución CONASEV No. 001-97-EF/94.10 (el "Reglamento"), el cual se adjunta y forma parte del informe trimestral a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento, que también se adjunta. 3. Realizar un pago a cuenta de las Distribuciones (tal como este término se define en el Acto Constitutivo) correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2020 por un monto ascendente a US\$ 568,428.99 (Quinientos sesenta y ocho mil cuatrocientos veintiocho y 99/100 Dólares) a favor de los Titulares, de acuerdo con lo regulado en la Cláusula Décimo Quinta, literal e) del Acto Constitutivo. Asimismo, se ha determinado que este pago a cuenta se encontrará sujeto a lo siguiente: - Fecha de Registro: 22 de junio de 2020 - Importe a pagar: US\$ 568,428.99 - Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.1132 - Base de Distribución: 5'021'060 Certificados de Participación de un valor nominal de US\$ 10.00 – - Fecha de Entrega: 7 de julio de 2020 4. Sobre el uso de fondos de la Tercera Colocación, considerando que bajo la actual coyuntura no se obtuvieron los fondos suficientes para realizar ninguna de las inversiones previstas, se aprobó que los recursos obtenidos en el proceso de suscripción preferente (US\$ 989,830.00) sean colocados en Inversiones Temporales Permitidas con sujeción a las disposiciones del Acto Constitutivo del FIBRA Prime.

		5. Como parte del proceso de suscripción preferente de la tercera colocación se suscribieron y emitieron 98,983 certificados de participación, siendo que la diferencia con respecto a lo anunciado previamente (3'000,000 certificados de participación), es decir 2'901,017 certificados de participación, no pudieron ser colocados por oferta pública al público en general debido a que la misma se dejó sin efecto conforme a lo aprobado en sesión de fecha 6 de abril de 2020. En ese sentido, se acordó dejar sin efecto la creación de los 2'901,017 certificados de participación que no fueron suscritos en el marco de la tercera colocación.
Décima Sesión No Presencial del año 2020	18 de junio de 2020	Se discutieron los siguientes temas en agenda: 1. Financiamiento SBP Adquisición – Locales Comerciales donde operan las Tiendas de descuento Mass. 2. Pipeline FIBRA Prime - Financiamiento y Colocación. 3. Temas de <i>Compliance</i>. Sobre lo anterior se acordó continuar con la operación (adquisición Locales Comerciales Mass) hasta su cierre, sujeto a la aprobación final de las versiones finales de los contratos de compraventa, contratos de arrendamiento, y de las opiniones legales que serán puestos a disposición del Comité Técnico, con la finalidad de autorizar e instruir al fiduciario del "FIBRA Prime para la ejecución de esta operación.
Décimo Primera Sesión No Presencial del año 2020	10 de julio de 2020	Se llegaron a los siguientes acuerdos: 1. Aprobar una operación de financiamiento en base a la propuesta elaborada por SBP, la misma que cumple con los límites establecidos en la Política de Inversiones y la Política de Endeudamiento del FIBRA Prime, conforme a su Acto Constitutivo. Los principales términos y condiciones fueron: • Monto del financiamiento: USD3'750,000.00 (Tres millones setecientos cincuenta mil y 00/100 Dólares). • Plazo del Préstamo: Hasta tres (3) años computados desde la fecha de firma del contrato correspondiente. • Destino de los Fondos: Los fondos serán utilizados para realizar el pago del precio correspondiente a la adquisición de 7 activos inmobiliarios comerciales puerta a calle, ubicados en diversos distritos de Lima y operados por Supermercados Peruanos, a través de su marca de Tiendas de Descuento Mass.

		• Garantías: primera y preferente hipoteca sobre (i) los inmuebles a ser adquiridos con los fondos del Financiamiento, mencionados en el numeral precedente; y (ii) el inmueble inscrito en la partida registral No. 12112987 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (Oficinas El Virrey). 2. Aprobar (i) las versiones finales de los siguientes documentos, los cuales son necesarios para instrumentalizar el Financiamiento (los “<u>Documentos del Financiamiento</u>”); y (ii) de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Quinta del Acto Constitutivo, instruir al Fiduciario para que, a través de sus representantes, proceda a suscribir los Documentos del Financiamiento, que incluye el contrato de préstamo, contrato de constitución de garantía hipotecaria sobre el Virrey y las Tiendas, entre otros. 3. Aprobar el otorgamiento de los Inmuebles en garantía del Financiamiento. 4. Instruir y autorizar al Fiduciario para que, de conformidad con los términos de los Documentos del Financiamiento y en nombre y representación del FIBRA Prime, suscriba los Documentos del Financiamiento, así como cualquier otro documento público y/o privado que sea necesario para concretar el Financiamiento. 5. Aprobar la ejecución y adquisición de la inversión sobre los Inmuebles descritos en el acápite sobre destino de fondos. 6. Autorizar al Fiduciario para que, en representación del FIBRA Prime, (i) suscriba el contrato de compraventa de los inmuebles mencionados en el acápite anterior sobre destino de fondos (los “<u>Inmuebles Iniciales</u>”) con Inversiones y Servicios Inmobiliarios S.A.C. e Inversiones y Rentas Inmobiliarias S.A.C. (los “<u>Vendedores</u>”), así como todo acto necesario y/o conveniente al efecto, incluyendo las escrituras públicas que se generen de dicho contrato de compraventa (el “<u>Contrato de Compraventa Inicial</u>”); (ii) suscriba las adendas a los contratos de arrendamiento celebrados sobre los Inmuebles Iniciales con Supermercados Peruanos S.A., a fin de asumir la posición contractual de los Vendedores en dichos contratos (las “<u>Adendas Iniciales</u>”); (iii) realice el pago del precio de compra por la adquisición de los Inmuebles Iniciales, conforme a lo establecido en el Contrato de Compraventa Inicial; y (iv) suscriba cualquier otro documento público o privado necesario para llevar a cabo la adquisición de los Inmuebles Iniciales por parte del FIBRA Prime y la asunción de la posición contractual de los Vendedores en los contratos de arrendamiento celebrados sobre dichos Inmuebles Iniciales con Supermercados Peruanos S.A.
--	--	--

		7. Autorizar a la Administradora para que, en representación del FIBRA Prime, suscriba el contrato preparatorio de opción de compra respecto de un inmueble adicional de las mismas características a los descritos anteriormente (el “<u>Inmueble Emilio Fernández</u>”) con los Vendedores (el “<u>Contrato de Opción</u>”) y ejerza la opción de compra. 8. Asimismo, instruir al Fiduciario para que, en representación del FIBRA Prime, y una vez que se le notifique la Carta de Instrucciones (según se define en el punto j siguiente): (i) suscriba el contrato de compraventa con los Vendedores sobre el Inmueble Emilio Fernández (el “<u>Contrato de Compraventa Emilio Fernández</u>”) y la adenda al contrato de arrendamiento celebrado entre los Vendedores y Supermercados Peruanos S.A. (“<u>Adenda Emilio Fernández</u>”), así como todo acto necesario y/o conveniente al efecto; (ii) realice el pago del precio de compra por la adquisición del Inmueble Emilio Fernández, conforme a lo establecido en el Contrato de Compraventa Emilio Fernández; y (iii) suscriba cualquier otro documento público o privado necesario para llevar a cabo la adquisición del Inmueble Emilio Fernández por parte del FIBRA PRIME y la asunción de la posición contractual de los Vendedores en el contrato de arrendamiento celebrado sobre dicho Inmueble Emilio Fernández con Supermercados Peruanos S.A. 9. Aprobar las versiones finales del Contrato de Compraventa Inicial, del Contrato de Opción, del Contrato de Compraventa Emilio Fernández, de las Adendas Iniciales y de la Adenda Emilio Fernández, las mismas que fueron compartidas con los miembros del Comité. 10. Autorizar a la Administradora para que, una vez que haya ejercido debidamente la Opción, emita y suscriba una comunicación denominada “Carta de Instrucciones”, dirigida al Fiduciario, instruyéndole a que suscriba a través de sus representantes la minuta del Contrato de Compraventa Emilio Fernández y de la Adenda Emilio Fernández, así como las escrituras públicas que estas generen.
Décimo Segunda Sesión No Presencial del año 2020	17 de julio de 2020	Se llegaron a los siguientes acuerdos: 1. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 de FIBRA Prime, auditados por la empresa Paredes, Burga & Asociados S. Civil de R.L –firma miembro de Ernst & Young– como auditor externo del FIBRA Prime, y recomendaron su presentación a la Asamblea General para su aprobación. 2. El informe anual del Comité Técnico a que hace referencia el literal h) del artículo 75 del Reglamento y el literal u) de la Cláusula Décimo Quinta del Acto Constitutivo, y recomendaron su presentación a la Asamblea General para su aprobación.

		3. El presupuesto anual indicativo del FIBRA Prime elaborado por la Administradora Prime S.A., y recomendaron su presentación a la Asamblea General para su aprobación. 4. El informe de gestión de riesgos del FIBRA Prime correspondiente al ejercicio 2019. 5. Solicitar a BBVA Sociedad Titulizadora S.A., en su calidad de fiduciario del FIBRA Prime, que convoque a asamblea general de titulares de certificados de participación, con la finalidad de tratar los siguientes puntos de agenda: • Aprobación de estados financieros auditados correspondientes al ejercicio 2019. • Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2019. • Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2020. 6. Aprobación de ajuste contable en estados financieros del FIBRA Prime como consecuencia de la distribución del exceso de caja del ejercicio 2019.
Décimo Tercera Sesión No Presencial del año 2020	24 de julio de 2020	Se discutieron los siguientes temas en agenda, con los siguientes acuerdos: 1. Pipeline FIBRA Prime – Tercera Colocación y Otros Prospectos. Se revisaron los activos que se estarían priorizando para una nueva colocación. 2. Temas de <i>Compliance</i>: Evaluación de regularización de rentas caso Radisson y Aprobación de Inversiones Temporales. Se tomaron los siguientes acuerdos: (i) sobre el caso de Radisson se aprobó modificar el Contrato de Compraventa original a efectos de liberar a favor de FIBRA Prime el importe de US\$ 100,500.00 (en custodia notarial) a fin de que el mismo pueda ser imputado al pago de la renta mensual correspondiente a los meses de abril – junio de 2020; y (ii) sobre las inversiones temporales, se acordó cotizar depósitos a plazo con las instituciones financieras con las que el FIBRA Prime tiene cuentas abiertas, los fondos obtenidos por el proceso de suscripción preferente de la Tercera Colocación (US\$ 989,830.00), en plazo menores a un año y en moneda extranjera.
Décimo Cuarta Sesión No Presencial del año 2020	04 de agosto de 2020	Se aprobaron los siguientes documentos: 1. Los estados financieros intermedios no auditados del FIBRA Prime correspondientes al 30 de junio de 2020, de conformidad con lo establecido en el Acto Constitutivo, los que se adjuntan a la presente comunicación. El informe trimestral a que se refiere el literal g) del artículo 75 del Reglamento, el cual se adjunta y forma parte del informe trimestral a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento, que también se adjunta.
Décima Quinta Sesión No	20 de agosto de 2020	Se discutieron los siguientes temas en agenda:

Presencial del año 2020		1. Pipeline FIBRA Prime: Activos potenciales hacia la Cuarta Colocación. Se analizaron los activos de Almacenes Santa Clara, Ex Planta Lucchetti/Farmacias Peruanas y otros activos de locales comerciales y oficinas en el Centro de Lima 2. Otros prospectos complementarios: actualización de evaluación con miras a la Cuarta Colocación
Décima Sexta Sesión No Presencial del año 2020	24 de agosto de 2020	Se tomaron los siguientes acuerdos: 1. Una reducción de capital del FIBRA Prime por un importe de S/ 2'050,651.79 (Dos millones cincuenta mil seiscientos cincuenta y uno y 79/100 Soles) (la "Reducción de Capital"), por lo que el capital del FIBRA Prime se reducirá de S/ 162'022,365.92 (Ciento sesenta y dos millones veintidós mil trescientos sesenta y cinco y 92/100 Soles) a S/ 159'971,714.13 (Ciento cincuenta y nueve millones novecientos setenta y un mil setecientos catorce y 13/100 Soles). 2. Teniendo en cuenta que el capital del FIBRA Prime está conformado por la cantidad de certificados de participación multiplicados por su valor nominal, y este se encuentra expresado en Dólares en el "Acto Constitutivo, el capital del FIBRA Prime se reducirá en USD 572,328.16 (Quinientos setenta y dos mil trescientos veintiocho y 16/100 Dólares). De esta manera, el capital del FIBRA Prime se reducirá de USD 50'210,600.00 (cincuenta millones doscientos diez mil seiscientos y 00/100 Dólares) a USD 49'638,271.84 (Cuarenta y nueve millones seiscientos treinta y ocho mil doscientos setenta y uno y 84/100 Dólares). Para efectos contables, ha considerado un tipo de cambio de S/ 3.583 por Dólar, vigente hoy. 3. La Reducción de Capital se efectuará mediante la modificación o reducción del valor nominal de los certificados de participación de USD 10.00 (Diez y 00/100) a USD 9.88601448 (Nueve y 88601448/100 Dólares). De esta manera, la Reducción de Capital no producirá un cambio en el número de certificados de participación; no obstante, afectará a todos los titulares de certificados de participación a prorrata de su participación en el capital del FIBRA Prime. 4. Se deja constancia de que, conforme a las instrucciones de la Asamblea General, la presente reducción del valor nominal de los certificados de participación se ha calculado dividiendo (a) el monto en Dólares de la Reducción de Capital; entre (b) el total de certificados de participación emitidos, para lo cual se ha utilizado el tipo de cambio vigente el día de hoy, el cual asciende a S/ 3.583 por Dólar. 5. Como consecuencia de la reducción del valor nominal de los certificados de participación del FIBRA Prime, corresponde modificar el Numeral 6.16 de la Cláusula Sexta del Acto Constitutivo, el cual quedaría redactado de la siguiente manera: "6.16 Valor Nominal: USD 9.88601448 (Nueve y 88601448/100 Dólares)".

		6. Instruir al Fiduciario para que, mediante sus representantes debidamente acreditados, suscriba los documentos públicos y privados, notariales y/o registrales que resulten necesarios, incluyendo las precisiones al Acto Constitutivo, para la formalización de la Reducción de Capital y variación en el valor nominal de los certificados de participación aprobada en la sesión de Comité Técnico de hoy, hasta su inscripción en los Registros Públicos, incluyendo minutas, escrituras, constancias, así como los documentos que se requieran. Asimismo, podrá subsanar las observaciones que pudieran formularse para la inscripción de los acuerdos adoptados en la sesión de Comité Técnico de hoy en los Registros Públicos, quedando especialmente facultados para suscribir y presentar constancias, certificaciones y declaraciones juradas que tengan por finalidad lograr la referida inscripción registral. 7. La fecha de registro será determinada por el Comité Técnico una vez que se obtenga la inscripción en los Registros Públicos de la presente Reducción de Capital del FIBRA Prime. 8. Los estados financieros intermedios no auditados del FIBRA Prime correspondientes al 30 de junio de 2020, de conformidad con lo establecido en el Acto Constitutivo, los que se adjuntan a la presente comunicación. 9. El informe trimestral a que se refiere el literal g) del artículo 75 del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado mediante Resolución CONASEV No. 001-97-EF/94.10 (el "Reglamento"), el cual se adjunta y forma parte del informe trimestral a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento, que también se adjunta.
Décimo Séptima Sesión No Presencial del año 2020	14 de setiembre de 2020	Se llegaron a los siguientes acuerdos: 1. Manifestar su conformidad a la propuesta planteada por Administradora Prime S.A. (la "<u>Empresa Administradora</u>"), en su calidad de empresa administradora, para que esta suscriba contratos de preparatorios de opción de compra (los "<u>Contratos de Opción</u>") sobre los siguientes inmuebles (los "<u>Inmuebles</u>"): • Inmueble ubicado en la Parcela 4-B, de la Manzana F, Terreno con frente a la Avenida N°02 de la Sociedad de Unión de Colonizadores de la Tablada de Lurín, distrito de Villa el Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N°11966402 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; y, • Inmueble ubicado con frente a la Av. Huaylas Lote 2 y parte del Lote 1, Lotización Rústica de la Villa Baja, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica No. 49058261 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

		Cabe indicar, que los Contratos de Opción contemplan un derecho de opción de compra exclusiva de la Empresa Administradora, con reserva de beneficiario, sobre los Inmuebles (las “<u>Opciones</u>”), por lo que la Empresa Administradora designará al FIBRA Prime como la contraparte de los contratos de compraventa definitivos. 2. Dejar constancia de que las Opciones no podrán ser ejercidas a favor del FIBRA Prime sin (i) aprobación expresa del Comité Técnico; (ii) haber culminado la revisión técnica y legal de los Inmuebles; y (iii) que el FIBRA Prime cuente con los fondos suficientes para ello. 3. Manifestar su conformidad con los términos de la comunicación que Empresa Administradora remitirá a BBVA Sociedad Titulizadora S.A. (el “<u>Fiduciario</u>”), señalando su compromiso irrevocable de: • No modificar ni resolver los Contratos de Opción salvo que cuente con la aprobación del Comité Técnico; • Ejercer las Opciones a favor del FIBRA Prime una vez que se cumpla lo siguiente: (i) el Comité Técnico del FIBRA Prime haya aprobado la adquisición de los Inmuebles, tomando en cuenta los resultados de la revisión técnica y legal de los mismos; y (ii) el FIBRA Prime cuente con los fondos suficientes para la adquisición de los Inmuebles; • En las comunicaciones en virtud de las cuales se ejerzan las Opciones, designar únicamente al FIBRA Prime como la contraparte con la que los propietarios de los Inmuebles celebrarán los contratos de compraventa definitivos en virtud de los cuales estos transferirán automáticamente la propiedad de los Inmuebles a favor del FIBRA Prime; y • Ceder su posición contractual en los Contratos de Opción a favor del FIBRA Prime, en caso el Comité Técnico así lo apruebe, inclusive antes del ejercicio de las Opciones. 4. Instruir al Fiduciario para que suscriba las comunicaciones que se dirigirán a la Empresa Administradora y a los propietarios de los Inmuebles, informando su aceptación y voluntad para hacer uso del beneficio derecho que se está concediendo a favor del FIBRA Prime en los Contratos de Opción.
Décimo Octava Sesión No Presencial del año 2020	15 de setiembre de 2020	Se llegó a los siguientes acuerdos: 1. Aprobar una nueva colocación de Certificados de Participación hasta por un importe ascendente a USD 35'000,000.00 (Treinta y cinco millones y 00/100 Dólares) (la “<u>Cuarta Colocación</u>”), la cual se efectuará mediante el inicio de un proceso de suscripción preferente de Certificados de Participación y, posteriormente -de considerarse necesario- una oferta pública dirigida al público en general.

		Luego de dicha colocación, el capital del FIBRA Prime aumentaría de 49'638,271.86 (cuarenta y nueve millones seiscientos treinta y ocho mil doscientos setenta y uno y 86/100 Dólares) a USD 84'638,271.86 (ochenta y cuatro millones seiscientos treinta y ocho mil doscientos setenta y uno y 86/100 Dólares). 2. En el marco de la Cuarta Colocación, aprobar la creación de hasta 3'540,355 (tres millones quinientos cuarenta mil trescientos cincuenta y cinco) Certificados de Participación, los cuales formarán parte de la misma clase y contarán con los mismos derechos que aquellos Certificados de Participación actualmente en circulación. Asimismo, el precio de colocación de dichos Certificados de Participación será de USD 9.58 (Nueve y 58/100 Dólares). Los fondos obtenidos serán utilizados para los fines señalados en el acápite "Destino de los fondos" del punto siguiente. 3. Como consecuencia de la Cuarta Colocación, y conforme a los artículos 101° y 208° de la Ley del Mercado de Valores, aprobar la convocatoria al proceso de suscripción preferente de Certificados de Participación, el mismo que debe considerar los siguientes alcances: • Monto de la Cuarta Colocación: Hasta USD 35'000,000.00 (Treinta y cinco millones y 00/100 Dólares). • Precio de Colocación: Es USD 9.58 para cada uno de los Certificados de Participación. • Número de Certificados de Participación con derecho a participar en la suscripción: 5'021,060. • Ratio de suscripción de Certificados de Participación: Es de 70.510111411% (es decir, por cada Certificado de Participación, sus titulares tendrán derecho a suscribir preferentemente 0.70510111411 Certificados de Participación bajo la Cuarta Colocación). • Fecha de Corte, Registro y Entrega de los Certificados de Suscripción Preferente: La fecha de entrega de los CSP será el día 5 de octubre de 2020 (Fecha de Entrega); es decir, a partir de ese día éstos se encontrarán a disposición de los titulares y se entregarán mediante su anotación en cuenta en CAVALI a nombre de los titulares que correspondan. A efectos de la emisión y entrega de los CSP, la Fecha de Registro será el 2 de octubre de 2020. La Fecha de Corte será determinada por la Bolsa de Valores de Lima. • Plazo y forma de negociación de CSP: El plazo de negociación de los CSP se iniciará el 6 de octubre de 2020 y culminará el 27 de octubre de 2020. Los CSP representados mediante anotaciones en cuenta podrán ser negociados libremente en rueda de bolsa o fuera de ella, con observancia de las normas que regulan la transferencia de valores mobiliarios.
--	--	--

		• Única rueda de suscripción preferente: Se iniciará el 23 de octubre de 2020 a las 9:00 horas y concluirá el 29 de octubre de 2020 a las 16:00 horas. • Destino de los fondos: (i) Efectuar las siguientes inversiones, conforme a la Política de Inversiones del Fideicomiso regulada en el Título V del Acto Constitutivo y sujeto a la suscripción de los contratos correspondientes: a. Adquisición de inmueble logístico destinado a almacenamiento y distribución, ubicado en principal zona industrial del distrito de Chorrillos, valorizado aproximadamente en USD 20,500,000.00 (Veinte millones quinientos mil y 00/100 Dólares); y, b. Adquisición de inmueble logístico destinado a almacenamiento y distribución, ubicado en principal zona industrial del distrito de Villa El Salvador, valorizado aproximadamente en USD 7,050,000.00 (Siete millones cincuenta mil y 00/100 Dólares). (ii) Pagar los gastos correspondientes a la Cuarta Colocación, a la adquisición de los activos que se adquieran con los fondos producto de la Cuarta Colocación, y a requerimientos adicionales para la operación de algunos de estos activos; hasta por un importe estimado de USD 2'640,000.00 (Dos millones seiscientos cuarenta mil y 00/100 Dólares). (iii) En caso (a) no sea posible adquirir alguno de los activos mencionados en el literal (i); o (b) los fondos obtenidos en la Cuarta Colocación lo permitan, el FIBRA Prime podrá -previo acuerdo del Comité Técnico- utilizar dichos fondos para: a. Amortizar parcialmente deuda bancaria de mediano plazo hasta por un importe de USD 9'750,000.00 (Nueve millones setecientos cincuenta mil y 00/100 Dólares), con sujeción a la Política de Endeudamiento del FIBRA Prime, la misma que se recoge en el Título VI del Acto Constitutivo. El Comité Técnico determinará, en función a los fondos obtenidos en la Cuarta Colocación, qué importe será destinado para esta amortización; y/o, b. Realizar inversiones en uno o más de los siguientes inmuebles: ✓ Inmueble para uso de oficinas ubicado en el distrito de Cercado de Lima, valorizado aproximadamente en USD 5'600,000.00 (Cinco millones seiscientos mil y 00/100 Dólares);
--	--	--

		✓ Inmueble para uso comercial puerta a calle ubicado en el distrito de Cercado de Lima, valorizado aproximadamente en USD 9'100,000.00 (Nueve millones cien mil y 00/100 Dólares); ✓ Inmueble para uso de oficinas ubicado en el distrito de Cercado de Lima, valorizado aproximadamente en USD 6'400,000.00 (Seis millones cuatrocientos mil y 00/100 Dólares); ✓ Inmueble para uso de oficinas ubicado en el distrito de Cercado de Lima, valorizado aproximadamente en USD 4'500,000.00 (Cuatro millones quinientos mil y 00/100 Dólares); ✓ Inmuebles para uso industrial ubicados en los distritos de Surquillo y Magdalena del Mar, valorizados aproximadamente -en conjunto- en USD 3'500,000.00 (Tres millones quinientos mil y 00/100 Dólares); ✓ Inmueble para uso comercial puerta a calle ubicado en el distrito de La Victoria, valorizado aproximadamente en USD 12'500,000.00 (Doce millones quinientos mil y 00/100 Dólares); e, ✓ Inmueble para uso industrial/logístico ubicado en Arequipa, valorizado aproximadamente en USD 6'000,000.00 (Seis millones y 00/100 Dólares). • En este supuesto, el Comité Técnico definirá los activos que serán adquiridos con los fondos de la Cuarta Colocación ya sea que estos últimos (x) cubran la totalidad del precio o (y) sirvan como parte de pago de los referidos activos, en cuyo caso se complementará con un financiamiento bancario. Se deja expresa constancia de que las inversiones y/o pagos que se realicen conforme a los literales (i), (ii) y/o (iii) anteriores no podrán, bajo ningún supuesto, superar de forma conjunta el Monto de la Cuarta Colocación.
Décimo Novena Sesión No Presencial del año 2020	30 de setiembre de 2020	Se llegaron a los siguientes acuerdos: 1. Aprobar que Administradora Prime S.A., en calidad de empresa administradora del FIBRA Prime, continúe con las negociaciones destinadas a la potencial adquisición de los tres (3) activos inmobiliarios que se detallan a continuación (los "<u>Inmuebles</u>") por parte del FIBRA Prime: - Local comercial por un precio estimado de USD 183,719.00; y

		- Dos (02) locales puerta a calle por un precio estimado de USD193,237.00 cada uno. La adquisición de los Inmuebles estará sujeta a la conformidad del estudio de títulos de los Inmuebles, evaluación crediticia y valorización, así como a la aprobación final del Comité Técnico. 2. Que los fondos obtenidos en la denominada tercera colocación de certificados de participación del FIBRA Prime anunciada el 18 de febrero de 2020 ascendente a USD 989,830.00, y que actualmente se encuentran invertidos en Inversiones Temporales Permitidas conforme a lo acordado por el Comité Técnico el 3 de junio de 2020, sean destinados a (a) amortizar deuda bancaria de corto plazo hasta por un importe de US\$ 303,000.00; y (b) adquirir los Inmuebles (o algún otro activo inmobiliario que sea debidamente aprobado por el Comité Técnico) hasta por un importe de US\$ 600,000.00. La diferencia se mantendrá en Inversiones Temporales Permitidas.
Vigésima Sesión No Presencial del año 2020	08 de octubre de 2020	Se adoptaron los siguientes acuerdos: 1. Modificar el numeral (ii) de la sección “Destino de Fondos” del Hecho de Importancia del 15 de setiembre de 2020, bajo el cual se aprobaron los términos y condiciones de la Cuarta Colocación de Certificados de Participación del FIBRA Prime, el cual quedará redactado de la siguiente manera: • (ii) Pagar los gastos correspondientes a la Cuarta Colocación, a la adquisición de los activos que se adquieran con los fondos producto de la Cuarta Colocación, y a requerimientos adicionales para la operación de algunos de estos activos; hasta por un importe estimado de USD 2'911,000.00. 2. El Comité Técnico precisó además que la mencionada modificación implica únicamente una reasignación del uso de los fondos de la Cuarta Colocación, mas no una variación en el monto de la Cuarta Colocación, el cual se mantiene en hasta USD 35'000,000.00. 3. Finalmente, el Comité Técnico solicitó que se refleje la mencionada modificación en los documentos de la Cuarta Colocación donde sea necesario, incluyendo el Prospecto Complementario presentado para aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV).
Vigésimo Primera Sesión No Presencial del año 2020	28 de octubre de 2020	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Aprobar los estados financieros intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2020 del Patrimonio Fideicometido, de conformidad con lo establecido en el Acto Constitutivo y el Contrato Marco de Emisión de fecha 6 de diciembre de 2018, los que se adjuntan a la presente comunicación.

		2. Aprobar el informe trimestral a que se refiere el literal g) del artículo 75 del Reglamento, el cual se adjunta y forma parte del informe trimestral a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento de Titulización, que también se adjunta. 3. Aprobar realizar un pago a cuenta de las Distribuciones (tal como este término se define en el Acto Constitutivo) correspondientes al tercer trimestre del 2020 por un monto ascendente a USD 88,729.96 (Ochenta y ocho mil setecientos veintinueve y 96/100 Dólares) a favor de los Titulares, de acuerdo con lo regulado en la Cláusula Décimo Quinta, literal e) del Acto Constitutivo. 4. Asimismo, se ha determinado que este pago a cuenta se encontrará sujeto a lo siguiente: • Fecha de Registro: 16 de noviembre de 2020 • Importe a pagar: USD 88,729.96 • Dólares por Certificado de Participación: USD 0.0176715593918 • Base de Distribución: 5'021,060 certificados de participación • Fecha de Entrega: 30 de noviembre de 2020
Vigésimo Segunda Sesión No Presencial del año 2020	29 de octubre de 2020	Se discutieron los siguientes temas en agenda: 1. Resumen de la situación actual del Mercado a nivel de Oficinas, Retail e Industrial. 2. Uso de fondos de la Tercera Colocación: presentación de activo a comprar con los fondos levantados en la suscripción preferente de marzo de 2020. Se acordó finalizar evaluación para adquisición. 3. Actualización de estado de activos objetivo de la Cuarta Colocación de Certificados de Participación.
Vigésimo Tercera Sesión No Presencial del año 2020	02 de noviembre de 2020	Se aprobó lo siguiente: 1. Monto de la colocación por oferta pública: US\$ 21'100,007.40. 2. Número de Valores a emitirse en circulación como resultado de la oferta pública: Se emitirán hasta un número máximo de 2'134,329 (Dos millones ciento treinta y cuatro mil trescientos veintinueve) Certificados de Participación en circulación. 3. Participantes: Personas naturales y jurídicas en general. 4. Destino de los recursos provenientes de la Cuarta Colocación: (i) Efectuar las siguientes inversiones, conforme a la Política de Inversiones del Fideicomiso regulada en el Título V del Acto Constitutivo y sujeto a la suscripción de los contratos correspondientes:

		• Adquisición de inmueble logístico destinado a almacenamiento y distribución, ubicado en principal zona industrial del distrito de Chorrillos, valorizado aproximadamente en USD 20'500,000.00 (Veinte millones quinientos mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América); y, • Adquisición de inmueble logístico destinado a almacenamiento y distribución, ubicado en principal zona industrial del distrito de Villa El Salvador, valorizado aproximadamente en USD 7'050,000.00 (Siete millones cincuenta mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América). Se debe considerar la deducción del valor de adquisición de los activos por concepto de arras entregado por USD 75,000.00 (Setenta y cinco mil y 00/100 Dólares), que serán pagados con los recursos obtenidos de la Tercera Colocación. En este supuesto, el Comité Técnico definirá los activos que serán adquiridos con los fondos de la Cuarta Colocación ya sea que estos últimos (x) cubran la totalidad del precio o (y) sirvan como parte de pago de los referidos activos, en cuyo caso se complementará con un financiamiento bancario. (ii) Pagar los gastos correspondientes a la Cuarta Colocación, a la adquisición de los activos que se adquieran con los fondos producto de la Cuarta Colocación, y a requerimientos adicionales para la operación de algunos de estos activos; hasta por un importe estimado de USD 2'714,474.00 (Dos millones setecientos catorce mil cuatrocientos setenta y cuatro y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América). (iii) En caso (a) no sea posible adquirir alguno de los activos mencionados en el literal (i); o (b) los fondos obtenidos en la Cuarta Colocación lo permitan, el Patrimonio Fideicometido podrá –previo acuerdo del Comité Técnico– utilizar dichos fondos para amortizar parcialmente deuda bancaria de mediano plazo hasta por un importe de USD 9'750,000.00 (Nueve millones setecientos cincuenta mil y 00/100 Dólares), con sujeción a la Política de Endeudamiento del FIBRA Prime, la misma que se recoge en el Título VI del Acto Constitutivo. El Comité Técnico determinará, en función a los fondos obtenidos en la Cuarta Colocación, qué importe será destinado para esta amortización. Se deja expresa constancia de que las inversiones y/o pagos que se realicen conforme a los numerales (i), (ii) y/o (iii) anteriores no podrán, bajo ningún supuesto, superar de forma conjunta el Monto de la Cuarta Colocación incluyendo el monto de recursos captados durante el proceso de suscripción preferente.
--	--	---

Vigésimo Cuarta Sesión No Presencial del año 2020	23 de noviembre de 2020	Se adoptó el siguiente acuerdo: 1. En relación con la reducción de capital comunicada mediante hecho de importancia del 24 de agosto de 2020, se fijó la fecha de cambio de Valor Nominal de USD 10.00 (Diez y 00/100 Dólares) a USD 9 (Nueve y 00/100 Dólares) para el 1 de diciembre de 2020.
Vigésimo Quinta Sesión No Presencial del año 2020	26 de noviembre de 2020	Se discutieron los siguientes temas en agenda: 1. Se presentó el avance estimado del proceso de Oferta Pública de la Cuarta Colocación de Certificados de Participación. 2. Se presentó un comparativo de condiciones y términos de propuestas bancarias de financiamiento, así como la estrategia de uso de dichas propuestas para completar las adquisiciones objetivo de la Cuarta Colocación, así como del Plan de Negocios hacia el primer y segundo trimestre del año 2021. Se acordó priorizar una alternativa de financiamiento para el cuarto trimestre del 2020 y asegurar la adquisición de los activos logísticos de la Cuarta Colocación. 3. Se presentó el avance en la evaluación de activos complementarios a los objetivos de la Cuarta Colocación, con el fin de tangibilizar su potencial adquisición para el primer y/o segundo trimestre del año 2021. 4. Se presentó la propuesta de parte de la Empresa Administradora para ocupar parte del ABL vacante del Edificio Conquistadores, en base a condiciones de mercado. Se acordó aprobar la propuesta de la Empresa Administradora.
Vigésimo Sexta Sesión No Presencial del año 2020	09 de diciembre de 2020	Se adoptaron los siguientes acuerdos: 1. En relación con el uso de los fondos obtenidos en la Cuarta Colocación de certificados de participación del Patrimonio Fideicometido, anunciada mediante hecho de importancia publicado el 15 de septiembre de 2020 (la “Cuarta Colocación”): ✓ Destinar hasta USD 6'975,000.00 para la adquisición del inmueble ubicado en la Parcela 4-B, de la Manzana F, Terreno con frente a la Avenida N°02 de la Sociedad de Unión de Colonizadores de la Tablada de Lurín, distrito de Villa el Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N°11966402 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (el “Inmueble Santa Clara”); ✓ Destinar hasta USD 1'430,000.00 para el pago de gastos correspondientes a la Cuarta Colocación y a la adquisición del Inmueble Santa Clara;

		✓ Aprobar el pago de hasta USD 2'000,000.00 por concepto de prepago parcial del préstamo a mediano plazo firmado el 19 de febrero de 2020 entre Banco BBVA Perú como prestamista y el FIBRA Prime como prestatario (el "Préstamo BBVA"); ✓ Aprobar el pago de hasta USD 3'500,000.00 por concepto de prepago total del préstamo de mediano plazo firmado el 10 de julio de 2020 entre Scotiabank Perú S.A.A. como prestamista y el FIBRA Prime como prestatario; y, ✓ Colocar el saldo de los fondos obtenidos en la Cuarta Colocación luego de efectuados los pagos mencionados en los literales a) a d) anteriores (el "Saldo") en Inversiones Temporales Permitidas con sujeción a las disposiciones del Acto Constitutivo del FIBRA Prime. Asimismo, el Comité Técnico enfatizó que dicho Saldo será mantenido en Inversiones Temporales Permitidas hasta que el FIBRA Prime obtenga el financiamiento que se menciona en el punto 3 detallado a continuación. Una vez obtenido dicho financiamiento, el Comité Técnico revisará y aprobará, de ser el caso, que el importe del financiamiento y el Saldo sean utilizados para la adquisición del inmueble logístico destinado a almacenamiento y distribución, ubicado en el distrito de Chorrillos ("<u>Inmueble Lupe</u>"). 2. En relación con la adquisición del Inmueble Santa Clara por parte del FIBRA Prime: ✓ Aprobar la ejecución y adquisición de la inversión sobre el Inmueble Santa Clara, lo que cumple con la Política de Inversiones de FIBRA Prime. En ese sentido, el Comité Técnico autorizó a (i) la Empresa Administradora para que ejerza la opción sobre el Inmueble Santa Clara contenida en el contrato preparatorio de opción de compra aprobado por el Comité Técnico el 14 de septiembre de 2020 a favor del FIBRA Prime; y (ii) el Fiduciario para que suscriba las comunicaciones que se dirigirán a la Empresa Administradora y a Almacenes Santa Clara S.A.C. ("<u>ASC</u>"), propietario del Inmueble Santa Clara, informando su aceptación y voluntad para hacer uso del derecho que se está concediendo a favor del FIBRA Prime en el contrato de opción sobre dicho inmueble.
--	--	--

		✓ Autorizar al Fiduciario para que, en representación del FIBRA Prime, (i) suscriba el contrato de compraventa sobre el Inmueble Santa Clara, así como todo acto necesario y/o conveniente al efecto, incluyendo las escrituras públicas que se generen de dicho contrato de compraventa y cualquier documento, solicitud o aclaración, notarial o ante los Registros Públicos (el “<u>Contrato de Compraventa</u>”), cuya versión final ha sido aprobada conforme se indica en el literal c) siguiente; (ii) suscriba el contrato de arrendamiento sobre el Inmueble Santa Clara con ASC (el “<u>Contrato de Arrendamiento</u>”), así como todo acto necesario y/o conveniente al efecto, incluyendo las escrituras públicas que se generen de dicho contrato y cualquier documento, solicitud o aclaración, notarial o ante los Registros Públicos, cuya versión final ha sido aprobada conforme se indica en el literal c) siguiente; (iii) realice el pago del precio de compra por la adquisición del Inmueble Santa Clara, conforme a lo establecido en el Contrato de Compraventa; y (iv) suscriba cualquier otro documento público o privado necesario para llevar a cabo la adquisición del Inmueble Santa Clara por parte del FIBRA Prime, así como el arrendamiento de dicho inmueble a favor de ASC, y cualquier documento, solicitud o aclaración, notarial o ante los Registros Públicos. ✓ Aprobar la versión final del Contrato de Compraventa y del Contrato de Arrendamiento. ✓ Autorizar el reembolso de USD75,000.00 a favor de la Empresa Administradora por concepto de arras pagado a favor de ASC. Dicho reembolso será efectuado con los fondos obtenidos en la tercera colocación de Certificados de Participación del FIBRA Prime. 3. Autorizar a la Empresa Administradora para que, en representación del FIBRA Prime, negocie con Banco BBVA Perú los términos y condiciones de una operación de financiamiento por hasta USD 20'500,000.00, teniendo en consideración los límites establecidos en la Política de Inversiones y la Política de Endeudamiento del FIBRA Prime, así como ratificar todos actos que se hayan realizado hasta el momento para alcanzar este objetivo.
--	--	--

		Los fondos de dicho financiamiento se utilizarían para (i) adquirir, junto con el Saldo, el Inmueble Lupe; (ii) prepagar totalmente el Préstamo BBVA; y (iii) cubrir los gastos y comisiones correspondientes a este financiamiento. Asimismo, Banco BBVA Perú ya ha aprobado el otorgamiento de dicho financiamiento, quedando pendiente que la Empresa Administradora y el Banco acuerden las versiones finales de los contratos que deban suscribirse en el marco del mismo. Una vez acordadas, estas versiones finales serán sometidas a aprobación del Comité Técnico, conforme a lo establecido en el Acto Constitutivo.
Vigésimo Séptima Sesión No Presencial del año 2020	11 de diciembre de 2020	Se adoptaron los siguientes acuerdos: 1. Aprobar una operación de financiamiento en base a la propuesta elaborada por BBVA, la misma que cumple con los límites establecidos en la Política de Inversiones y la Política de Endeudamiento del FIBRA Prime y que por lo tanto puede ser aprobada por el Comité de acuerdo con el Acto Constitutivo del FIBRA Prime. Los términos y condiciones principales de dicha operación se detallan a continuación (el "Financiamiento"): ✓ Monto del Financiamiento: USD 19,617,000.00 (Diecinueve millones seiscientos diecisiete mil y 00/100 Dólares). ✓ Plazo del Préstamo: Hasta tres años computados desde la fecha de desembolso. ✓ Destino de los Fondos: Conforme a lo aprobado en la sesión del Comité realizada el 9 de diciembre de 2020, los fondos serán utilizados para (i) realizar el pago del precio correspondiente a la adquisición del inmueble logístico destinado a almacenamiento y distribución, ubicado en el distrito de Chorrillos (el "Inmueble"), junto con el saldo de los fondos obtenidos en la cuarta colocación de Certificados de Participación del FIBRA Prime; (ii) prepagar totalmente el préstamo a mediano plazo firmado el 19 de febrero de 2020 entre Banco BBVA Perú como prestamista y el FIBRA Prime como prestatario; y (iii) cubrir los gastos y comisiones correspondientes al Financiamiento. ✓ Garantías: primera y preferente hipoteca sobre el Inmueble.

		2. Aprobar las versiones finales de los documentos vinculados al Financiamiento y de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Quinta del Acto Constitutivo, instruir al Fiduciario para que, a través de sus representantes, proceda a suscribir los documentos del Financiamiento.
--	--	---

2. Aprobaciones

2.1 Aprobación de propuestas de adquisición de la Empresa Administradora para ejecutar inversiones

La Empresa Administradora presentó al Comité Técnico las propuestas de inversión en activos inmobiliarios, junto con las evaluaciones requeridas a nivel de *due diligence* legal, tasaciones e informe de valorización y análisis crediticio - financiero de cada operación presentada. El Comité Técnico ha evaluado cada operación en base a los siguientes criterios:

- Ubicaciones de los Activos: referido a la ubicación estratégica de los activos, acorde al *timing* del ciclo inmobiliario en cada segmento o tipo de activo.
- Calidad de Activos: referido a la adquisición de activos de alta calidad y con flujos estables, que aseguren su continuidad en el tiempo.
- Calidad de los Inquilinos: referido a priorizar operaciones inmobiliarias en base a una estructura que minimice, mitigue o cobertura el riesgo de crédito a partir de la solidez del potencial arrendatario y/o establecimiento de garantías acorde el perfil de riesgo objetivo del portafolio administrado.
- Rentas de Mercado Competitivas: referido a buscar generar contratos de arrendamiento en base a rentas competitivas, orientados a establecer una relación de largo plazo.
- Diversificación del Portafolio: referido a generar un portafolio de activos que optimice la diversificación del riesgo de vacancia dentro de los distintos segmentos o tipos de activos inmobiliarios.

De acuerdo con lo anterior, el Comité Técnico aprobó la versión final de los Contratos Preparatorios de Opción de Compra y Arrendamiento de los siguientes activos inmobiliarios, a fin de que sean suscritos por el Fiduciario:

Planta Industrial Construcción Metálicas Unión

- Construcciones Metálicas Unión es una empresa dedicada a la elaboración de estructuras metálicas para diversas necesidades de los sectores industriales.
- El inmueble se ubica en distrito de Cercado de Lima, en una zona completamente consolidada industrialmente, colindando en los alrededores con almacenes, locales industriales, estaciones de servicio, agencias bancarias y otros.
- El inmueble consta de un terreno de 9,494.55 m², que se distribuye en dos (2) plantas, almacenes y área de oficinas.

Planta Industrial Construcción Metálicas Unión	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima, Lima
Tipo de Activo	Industrial
Valor de Adquisición	USD 6'500,000
Área Construida	9,494.55 m ²
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	9,494.55 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%

2. Información Financiera y Operativa (Año 2020 y Pre-Covid 2019)	
Nivel de Ocupación	100%
Número de Arrendatarios	1 Inquilino
Alquiler Mensual Promedio (2020)	USD 30,740
Renta Mensual Promedio (USD/m2) de ABL ocupado (2020)	USD 3.24
Nivel de Ocupación (Pre-Covid)	100%
Número de Arrendatarios (Pre-Covid)	1 Inquilino
Alquiler Mensual Promedio (Pre-Covid 2019)	USD 49,833
Renta Mensual Promedio (USD/m2) de ABL ocupado (Pre-Covid)	USD 5.25

(*) Los alquileres del año 2020 disminuyeron solo temporalmente, según las adendas modificatorias; sin embargo, es importante mencionar que toda la diferencia que se generaron respecto del alquiler original previsto ha pasado a una reprogramación, aplicando una TEA del 8%, que será pagada a partir del año 2022, sumándose así a los alquileres posteriores; de tal forma que ningún alquiler se pierde ni se condona, sino que se recuperará en el futuro.

Asimismo, el sector económico dentro del cual se desarrolla el arrendatario (metalmecánica) está dirigido esencialmente a proyectos de inversión públicos y privados, por lo que ha sido duramente afectado por: 1) la paralización de sus actividades durante el periodo de cuarentena y 2) la constante inestabilidad socio- política debido a los eventos de vacaciones presidenciales, que paralizaron las actividades de expansión y mermaron la confianza empresarial, reduciendo drásticamente la producción del inquilino.

Hotel Park Inn By Radisson – Cinestar Multicines

- Top Rank Hotel S.A.C. pertenece al Grupo *Star*, sus actividades se realizan a través de las franquicias de *Fours Points By Sheraton* Miraflores desde agosto de 2013 y *Park Inn Radisson* Tacna desde noviembre de 2016.
- El hotel objeto de adquisición es un edificio de cinco (5) niveles y azotea, cuenta con setenta y ocho (78) habitaciones, área de restaurante, bar, sala de recepción, dos (2) salones multiusos, sala de reuniones y/o conferencias y un (1) gimnasio.
- Top Rank Publicidad S.A.C. pertenece al Grupo *Star*, sus actividades se realizan dentro del territorio peruano y están representadas a través de las marcas *Cine Star* y *Movietime*.
- El cine objeto de adquisición cuenta con cuatro salas ubicadas de manera paralela.

Hotel Park Inn By Radisson – Cinestar Multicines	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Tacna, Tacna
Tipo de Activo	Comercial - Hotel
Valor de Adquisición	USD 13'400,000
Área Construida	10,158.00 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	78 habitaciones 04 salas de cine
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Financiera y Operativa (Año 2020 y Pre-Covid 2019)	
Nivel de Ocupación	100%
Número de Arrendatarios	2 inquilinos
Alquiler Mensual Promedio (2020)	USD 51,467
Renta Mensual Promedio (USD/m2) de ABL ocupado (2020)	USD 5.07
Nivel de Ocupación (Pre-Covid)	100%
Número de Arrendatarios (Pre-Covid)	2 inquilinos
Alquiler Mensual Promedio (Pre-Covid 2019)	USD 117,250
Renta Mensual Promedio (USD/m2) de ABL ocupado (Pre-Covid)	USD 11,54

(*) Los alquileres del año 2020 disminuyeron solo temporalmente, según las adendas modificatorias; sin embargo, es importante mencionar que toda la diferencia que se generaron respecto del alquiler original previsto ha pasado a una reprogramación, aplicando una TEA del 8%, que será pagada a partir del año 2022, sumándose así a los alquileres posteriores; de tal forma que ningún alquiler se pierde ni se condona, sino que se recuperará en el futuro.

Asimismo, es importante mencionar que el sector económico dentro del cual se desarrolla el arrendatario (turístico y entretenimiento) ha sido el sector más vulnerable durante el 2020, debido a 1) la paralización de sus actividades durante el periodo de cuarentena, 2) el constante e inevitable aplazamiento de reapertura de los cines hasta finalizar todo el 2020 3) el golpe de turismo en Tacna debido al largo periodo de cierre de fronteras desde el inicio de la cuarentena hasta octubre de 2020.

Centro Comercial El Virrey de Santa Fe

- 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.
- Ocupado al 62%, por empresas y/o personas dedicadas a la venta y/o alquiler de productos y servicios para bodas, quinceañeros, calzado, joyería, entre otras. Sin embargo, se espera retornar al nivel pre-covid del 81% en una operación estabilizada. Es importante mencionar que, a la fecha de emisión de este documento, la ocupación es del 72%.

Centro Comercial El Virrey de Santa Fe	
1. 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 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	2688.65 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Financiera y Operativa (Año 2020 y Pre-Covid 2019)	
Nivel de Ocupación	62%
Número de Tiendas	81
Alquiler Mensual Promedio (2020) (*)	USD 62,858 (considerando solo meses en actividad)
Renta Mensual Promedio (USD/m2) de ABL ocupado (**)	USD 37.41 (considerando solo meses en actividad)
Nivel de Ocupación (Pre-Covid)	81%
Número de Arrendatarios (Pre-Covid)	141
Alquiler Mensual Promedio (Pre-Covid 2019) (***)	USD 127,142
Renta Mensual Promedio (USD/m2) de ABL ocupado (Pre-Covid)	USD 54.24

(*) Monto calculado en base a la facturación anual del 2020 de S/ 1,441,577 al T.C. S/ 3.528 por Dólar (T.C. promedio entre Ene-20 y Dic-20); para determinar el monto promedio solo considera a los periodos del 2020 en que el Centro Comercial pudo operar según las disposiciones de cuarentena e implementación de protocolos establecidos por el Gobierno, es decir: enero, febrero, marzo (15 días), septiembre, octubre, noviembre y diciembre.

(**) Tarifa calculada en base a los periodos del 2020 en que el Centro Comercial pudo operar según las disposiciones de cuarentena e implementación de protocolos establecidos por el Gobierno, es decir: enero, febrero, marzo (15 días), septiembre, octubre, noviembre y diciembre.

(***) Monto calculado en base al alquiler promedio mensual del año 2019 de S/ 425,926 al T.C. S/ 3.35 por Dólar (T.C. promedio entre Jul-19 y Dic-19); en base al ingreso histórico de julio a diciembre de 2019, debido a que este inmueble fue adquirido el 01.07.2019.

Asimismo, el sector económico dentro del cual se desarrolla el arrendatario (Comercio especializado para eventos sociales masivos) ha sido uno de los sectores más vulnerables durante el 2020, debido a 1) la paralización de sus actividades durante el periodo de cuarentena y 2) los eventos masivos como las bodas fueron suspendidos y aplazados durante todo el 2020, generando que a pesar de la reapertura en el último semestre del año pasado no tuvo la misma reactivación que otros centros comerciales.

Oficinas El Virrey de Santa Fe

- 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.
- Al cierre de diciembre 2020, el inmueble está ocupado por el inquilino INVERMET (Fondo Metropolitano de Inversiones), por 60% del ABL, el cual generaría ingresos de S/ 103,559 (Ciento tres mil quinientos cincuenta y nueve y 00/100 Soles).

Oficinas Administrativas El Virrey	
1. 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)	4,293.51 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
3. Información Financiera y Operativa (Año 2020)	
Nivel de Ocupación	60%
Arrendatarios	1 inquilino
Alquiler Mensual Promedio (2020) (*)	USD 28,599
Renta Mensual Promedio (USD/m ²) de ABL ocupado (2020)	USD 11.00

(*) Monto calculado en base al alquiler mensual de S/103,558.70, según contrato vigente, al T.C. S/ 3.621 por Dólar (T.C. al cierre de Dic-20).

Oficinas Schreiber Business Tower

- 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 m², ubicados desde el 2do al 9no piso y cuarenta y seis (46) estacionamientos ubicados en los cinco (5) sótanos (40) y el 1er piso (6).
- Dentro de las áreas comunes, el edificio nos ofrece área de terraza, dos (2) ascensores y un (1) Hall de ingreso.
- Ocupación a la fecha es del 43%, sin embargo, se vienen avanzando un cierre contractual con un potencial arrendatario a fin de retornar al nivel pre-covid del 81% de ocupación, propio de una operación estabilizada.

Schreiber Business Tower	
1. 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)	2,330.63 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Financiera y Operativa (Año 2020 y Pre-Covid 2019)	
Nivel de Ocupación	43%
Número de Arrendatarios	4 inquilinos
Alquiler Mensual Promedio (2020)	USD 27,963
Renta Mensual Promedio (USD/m ²) de ABL ocupado (*)	USD 8.91
Nivel de Ocupación (Pre-Covid)	81%
Número de Arrendatarios (Pre-Covid)	5 inquilinos
Alquiler Mensual Promedio ((Pre-Covid 2019)	USD 32,181
Renta Mensual Promedio (USD/m ²) de ABL ocupado (Pre-Covid)	USD 16.98

(*) Según contratos de alquiler vigente, debido a que durante el 2020 se firmaron contratos y adendas que entran en vigencia desde el 2021.

Inmueble Comercial y Oficinas (Uso Mixto) Conquistadores

- El inmueble está situado en plena avenida Conquistadores en San Isidro.
- Se encuentran en una zona comercial estratégica de San Isidro ya que cuenta con un número importante de comercios, bancos y edificios empresariales.
- Asimismo, las oficinas serán remodeladas para optimizar 300m2 de ABL.

Edificio Comercial y de Oficinas Conquistadores	
1. Características Comerciales	
Ubicación	San Isidro
Tipo de Activo	Comercial y Oficinas (uso mixto)
Valor de Adquisición	USD 5,258,321
Inversión en Mejoras	USD 150,000
Área Construida	1,588.74 m2(*)
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	1,588.74 m2(*)
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Financiera y Operativa (Año 2020)	
Nivel de Ocupación	63%
Número de Arrendatarios	2
Alquiler Mensual Promedio (**)	USD 17,712 meses en actividad de área comercial
Tarifa Mensual Promedio (USD/m2) de ABL ocupado (***)	USD 29.08 Comercial USD 17.71 Oficina
Nivel de Ocupación (Pre-Covid)	40%
Número de Arrendatarios (Pre-Covid)	1
Tarifa Mensual Promedio (Pre-Covid según contrato)	USD 21,437
Renta Mensual Promedio (USD/m2) de ABL ocupado	USD 31.50 Comercial

(*) Posterior a la ejecución de la inversión en mejoras, el "Área Construida" y "ABL" se ampliarían en 254m2.

(**) Según contratos de alquiler vigente, debido a que durante el 2020 se firmaron contratos de alquiler que entran en vigencia desde el 2021.

Inmuebles Comerciales Tiendas Mass

Los 7 inmuebles están ubicados en las siguientes direcciones:

- Av. Mariscal Cáceres 473, Surquillo, Lima.
- Av. Daniel Alcides Carrión No. 620, San Martín de Porres, Lima.
- Av. Lima No. 4199, San Martín de Porres, Lima.
- Av. Víctor Sarria Arzubiaga No. 1212, Cercado de Lima, Lima.
- Av. Buenos Aires No. 1988, Bellavista, Callao.
- Av. Callao No. 515, La Perla, Callao.
- Av. Canadá No. 412, Canta Callao, Callao.

Se encuentran en zonas estratégicas para el consumidor final dentro de cada distrito, lo que hace que cada tienda cuente con una afluencia recurrente.

Tiendas Mass (7 tiendas)	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima - Surquillo - El Callao - San Martín de Porres
Tipo de Activo	Comercial
Valor de Adquisición	USD 2'906,391
Área Construida	1,539 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	1,539 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Financiera y Operativa (Año 2020)	
Nivel de Ocupación	100%
Número de Arrendatarios	1 Inquilino
Alquiler Mensual Promedio (2020)	USD 18,332
Renta Mensual Promedio (USD/m2) de ABL ocupado	USD 12.72

Inmuebles Logístico Almacenes Santa Clara

- a) Inmueble industrial/logístico bajo el esquema de arrendamiento y subarrendamiento, destinado a almacenamiento y distribución exclusiva de productos del arrendatario y del subarrendatario
- b) Ubicado en principal zona industrial del distrito de Villa El Salvador.

Almacenes Santa Clara	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Villa El Salvador
Tipo de Activo	Industrial-Logístico
Valor de Adquisición	USD 7,050,000
Área Construida	3,793 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	24,500 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Financiera y Operativa	
Nivel de Ocupación	100%
Número de Arrendatarios	1 inquilino
Alquiler Mensual Promedio	USD 52,875
Renta Mensual Promedio (USD/m2) de ABL ocupado	USD 2.16

Inmuebles Logístico Farmacias Peruanas

- i. Inmueble industria/logístico destinado a almacenamiento y distribución exclusiva de productos del arrendatario
- ii. Ubicado en principal zona industrial del distrito de Chorrillos, el mismo se encuentra ubicado en la principal avenida del distrito.

Farmacias Peruanas	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Chorrillos
Tipo de Activo	Industrial-Logístico
Valor de Adquisición	USD 20'500,000
Área Construida	22,542 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	59,943 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Financiera y Operativa	
Nivel de Ocupación	100%
Número de Arrendatarios	1 inquilino
Alquiler Mensual Promedio	USD 127,913
Renta Mensual (USD/m2)	USD 2.13

2.2 Otras aprobaciones

Conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Título V y la Cláusula Trigésima del Título VIII del Acto Constitutivo, a continuación se presenta el cumplimiento de los límites de inversión y gastos, en base a los resultados de los estados financieros auditados del ejercicio 2020:

Límites de Inversión

Concepto	Límite Inversiones en Bienes Inmuebles	Límite Inversiones Temporales
Total Activo Total	\$83,542,848.23	\$83,542,848.23
Inversiones respectivas	\$80,371,404.95	\$0.00
Porcentaje	96.20%	0.00%
Límite	Mínimo 70% del activo total	Máximo 30% del activo total
Estado	Dentro del Límite	Dentro del Límite
Holgura	\$31,273,444.55	\$25,062,854.47

Límites de Gastos

Concepto	Límites de Gastos Ordinarios (*)	Límites de Gastos Extraordinarios	Límite de Gastos Ejecución de Inversiones
Valor Patrimonio Neto del Fideicomiso	\$63,281,800.30	No Aplica	\$63,281,800.30
Gastos respectivos	\$1,103,451.36	\$0.00	\$3,104,172.83
Porcentaje	1.74%	No Aplica	4.91%
Límite	Máximo <u>3% anual</u> Patrimonio Neto ó USD 1.5MM (solo 1° año) (**)	Máximo USD 250M (**)	Máximo <u>5% anual</u> Patrimonio Neto
Estado	Dentro de Límite	Dentro de Límite	Dentro del Límite
Holgura/Exceso	\$795,002.64	\$250,000.00	\$59,917.18

(*) Límite de Gastos Ordinarios no aplicará: (i) tributos, (ii) gastos de mantenimiento (iii) comisión anual de administración de la empresa Administradora (iv) comisión del Fiduciario (v) costos de colocación de CP.

(**) Los excesos serán aprobados por Asamblea o por el CT, cuando cuente con la delegación respectiva de la Asamblea.

F. I. B. R. A.

PRIME



Presupuesto Anual Indicativo

Lima, marzo de 2021

Impacto en gestión de activos bajo administración

Portafolio FIBRA Prime

Activos Inmobiliarios bajo Gestión	Rentas de Alquiler Anuales 2021 – Proyecciones Pre-COVID (US\$)	Rentas de Alquiler Anuales 2021 – Proyecciones Actuales (US\$)	Impacto de crisis Actual en Rentas de Alquiler (US\$)	Consideraciones
Unión	513,000	483,140	(29,860)	Producción afectada por: 1) paralización de actividades durante cuarentena y 2) constante inestabilidad socio- política. En caso extremo potencial recuperación gradual del activo y reconversión hacia activo logístico
Radisson/Cinestar	1,449,210	395,035	(1,054,175)	Sector económico (Turístico y Entretenimiento) ha sido el más vulnerable, debido a: 1) paralización de actividades durante cuarentena, 2) constante aplazamiento de reapertura de cines, y 3) paralización del turismo en Tacna debido al largo periodo de cierre de fronteras
El Virrey (retail)	1,542,857	482,685	(1,060,172)	Sector económico (comercio especializado para eventos sociales masivos) ha sido uno de los más vulnerables, debido a 1) paralización de actividades durante cuarentena y 2) eventos masivos con menor nivel de reactivación. Se ha recuperado ocupación a más de 70%
El Virrey (oficinas)	561,175	392,167	(169,008)	Retraso en ocupación de 1,700 m2 de área vacante por menor nivel de reactivación económica y paralización de actividades
Schreiber	382,407	190,222	(192,185)	Retraso en ocupación de 1,320 m2 de área vacante y menores tarifas de alquiler por menor nivel de reactivación económica y paralización de actividades. Actualmente en proceso de cierre contractual para ocupación al 100%
Conquistadores (comercial)	257,247	228,896	(28,351)	Negociación de nuevas tarifas de alquiler temporales
Conquistadores (Oficinas)	335,243	122,092	(213,151)	Retraso en ocupación de 210 m2 de área vacante y menores tarifas de alquiler por menor nivel de reactivación económica y paralización de actividades
Tiendas Mass	282,806	226,595	(56,211)	Retraso en adquisición y renegociación temporal de rentas en algunas tiendas
Almacenes Santa Clara	636,615	617,933	(18,683)	Retraso en adquisición
Farmacias Peruanas	1,542,631	1,569,486	26,856	Sin impacto
Total	7,503,191	4,708,252	(2,794,939)	Impacto equivalente al 37.25% de las rentas anuales del portafolio

Plan de adquisiciones 2021

FIBRA Prime

Escenario Plan de Adquisiciones (*)

2T-2021	Aporte de inmueble hasta por un valor de US\$ 25Mn (en proceso de negociación).	Valor de activos	Alrededor US\$ 175 Mn
2T-2021	Adquisición de activos logísticos por hasta US\$ 33Mn, a ser pagado parcialmente con cargo a financiamiento bancario y el saldo con cargo a los recursos de una nueva Colocación de CP.	ABL	Min. 237,800 m2
4T-2021	Adquisición de activos por hasta US\$ 30Mn, a ser pagado con cargo a los recursos de una nueva Colocación de CP.	Renta Proforma (**)	Alrededor US\$ 15.5 Mn
4T-2021	Adquisición de activo por hasta US\$ 12Mn, a ser pagado con cargo a financiamiento bancario.	Sector Logístico	> 60% Valor Activos

(*) Las adquisiciones programadas dependerán del contexto de recuperación económica y sujetas a la aprobación del Comité Técnico.

(**) Corresponden a un año completo a partir del portafolio estimado al cierre del ejercicio 2021 en condiciones normales sin impacto del COVID-19.

Indicadores proyectados 2021

FIBRA Prime

	Cierre 2020 Resultados	Estimado 2021 sin nuevas adquisiciones	Estimado 2021 con nuevas adquisiciones	Estimado 2022 incluye adquisiciones 2021
AUM	US\$ 83 Mn	US\$ 83 Mn	US\$ 175 Mn	US\$ 175 Mn
Rentas Anuales (*)	US\$ 1.99 Mn	US\$ 4.44 Mn	US\$ 7.42 Mn	US\$ 15.53 Mn
Net Operating Income (NOI)	US\$ 1.67 Mn / Margen: 83.93%	US\$ 3.99 Mn / Margen: 89.86%	US\$ 6.60 Mn / Margen: 88.95%	US\$ 14.77 Mn / Margen: 95.11%
EBITDA	US\$ 0.87 Mn / Margen: 43.75%	US\$ 2.96 Mn / Margen: 66.67%	US\$ 5.15Mn / Margen: 69.41%	US\$ 12.20 Mn / Margen: 78.56%
Retorno de Distribuciones (**)	2.53%	3.40%	4.00%	7.5% – 7.7%

(*) Considerar que para año 2021 las nuevas adquisiciones generan rentas de alquiler solo por los meses desde el inicio del contrato de arrendamiento.

(**) Representa retorno del inversionista inicial (IPO) que mantiene la tenencia de los CP durante todo el ejercicio 2021, calculado como la suma de las distribuciones periódicas realizadas por CP durante todo el año en evaluación, entre la inversión inicial por CP.

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 encuentre registrados ante el Registro Público de Mercado de Valores.

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

En ningún caso APSA, y/o sus accionistas, socios, directivos, empleados, administradores, asociados, representantes, asesores y/o personal serán responsables de cualquier tipo de perjuicio, pérdidas, reclamaciones o gastos de ningún tipo, ni de ninguna decisión tomada, que pudieran resultar del uso de este documento o de su contenido.

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.

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 tomar en cuenta sólo a la fecha cuando fueron hechas.

F. I. B. R. A.

PRIME

Av. Los Conquistadores N° 1041 - Of. 302
San Isidro. Lima 27, Peru.
Email: contacto@fibraprime.pe
www.fibraprime.pe

