

CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 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 Ordinaria no presencial (la “Asamblea General”), la misma que se realizará, en primera convocatoria, el día 25 de marzo de 2022, a las 10:00 horas, con el objeto de tratar los siguientes puntos de agenda:

1. Aprobación de Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2021.
2. Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2021.
3. Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2022.

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 2022, 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 General 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 y 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 General y ejercer el derecho de voto.

Lima, 20 de marzo de 2022

BBVA SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

ANEXO I

DOCUMENTO INFORMATIVO SOBRE EL PROCEDIMIENTO PARA LA CELEBRACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 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 Ordinaria 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 25 de marzo de 2022 a las 10:00 horas, en primera convocatoria; y para el día 31 de marzo de 2022 a las 10:00 horas, en segunda convocatoria (la “Asamblea General Ordinaria 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 Ordinaria No Presencial y ejercer efectivamente su derecho de participación y de voto a través de los medios tecnológicos que serán utilizados.

La Asamblea General Ordinaria 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 Ordinaria No Presencial

La Asamblea General Ordinaria 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 15) o desde un teléfono móvil, ya sea celular Android (ver página 20) o Iphone (ver página 22).

2. Precisiones sobre el desarrollo de la Asamblea General Ordinaria 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 Ordinaria?

Luego de la publicación de la convocatoria a la Asamblea General Ordinaria 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 Ordinaria 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 Ordinaria 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 Ordinaria 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 Ordinaria No Presencial**, una carta poder simple debidamente completada y firmada 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 Ordinaria No Presencial?

- El acceso a la Asamblea General Ordinaria 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 Ordinaria 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 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 Ordinaria 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 Ordinaria No Presencial.
- En base a dicha grabación se obtendrá la lista de asistencia a la Asamblea General Ordinaria No Presencial, que permitirá determinar el quórum requerido para la celebración de la Asamblea General Ordinaria No Presencial a la hora indicada en el aviso de convocatoria para la realización de la Asamblea General Ordinaria No Presencial. Una vez comprobado que se cuenta con el quórum requerido, el Presidente declarará instalada la Asamblea General Ordinaria No Presencial.
- La Asamblea General Ordinaria 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 Ordinaria 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 Ordinaria 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 debidamente completada y firmada 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 Ordinaria 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 Ordinaria 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 Ordinaria 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 Ordinaria No Presencial.

Adicionalmente, la Asamblea General Ordinaria 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 2022

Señores

BBVA SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

Av. República de Panamá 3055

San Isidro. -

Email: asambleafibra.group@bbva.com

Ref.: Asamblea General Ordinaria 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 ordinarias 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 2022

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 ordinarias 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 2022

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

Ref.: Asamblea General Ordinaria 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 Ordinaria 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 1 de marzo de 2022, para celebrarse, en primera convocatoria, el día 25 de marzo de 2022 y, en segunda convocatoria, el día 31 de marzo de 2022 (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 2021.
 2. Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2021.
 3. Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2022.

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 2022

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

Ref.: Asamblea General Ordinaria 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 Ordinaria 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 1 de marzo de 2022, para celebrarse, en primera convocatoria, el día 25 de marzo de 2022 y, en segunda convocatoria, el día 31 de marzo de 2022 (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 2021.
 2. Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2021.
 3. Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2022.

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 2022

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

Ref.: Asamblea General Ordinaria 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 Ordinaria 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 1 de marzo de 2022, para celebrarse, en primera convocatoria, el día 25 de marzo de 2022 y, en segunda convocatoria, el día 31 de marzo de 2022 (la “Asamblea”):

1.- Aprobación de Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2021.

Mi voto es A Favor ____ En Contra ____

2.- Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2021.

Mi voto es A Favor ____ En Contra ____

3.- Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2022.

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 N°

ANEXO F
CARTA VOTO ANTICIPADO – Persona Jurídica

Lima, ____ de _____ de 2022

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

Ref.: Asamblea General Ordinaria 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 Ordinaria 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 1 de marzo de 2022, para celebrarse, en primera convocatoria, el día 25 de marzo de 2022 y, en segunda convocatoria, el día 31 de marzo de 2022 (la “Asamblea”):

1.- Aprobación de Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2021

Mi voto es A Favor _____ En Contra _____

2.- Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2021.

Mi voto es A Favor _____ En Contra _____

3.- Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2022.

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

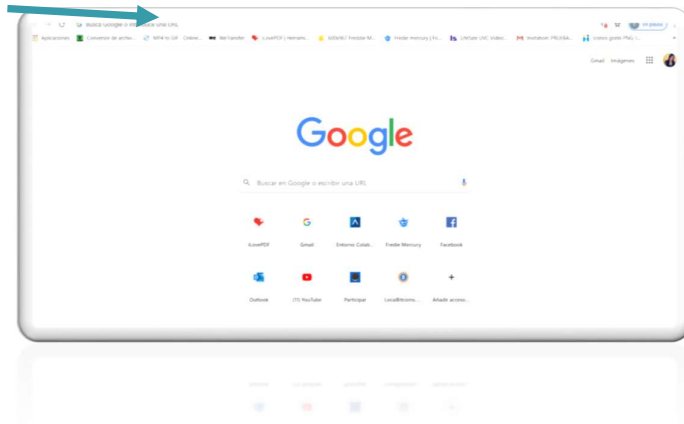
¿Cómo se ingresa a la plataforma Webex?

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).

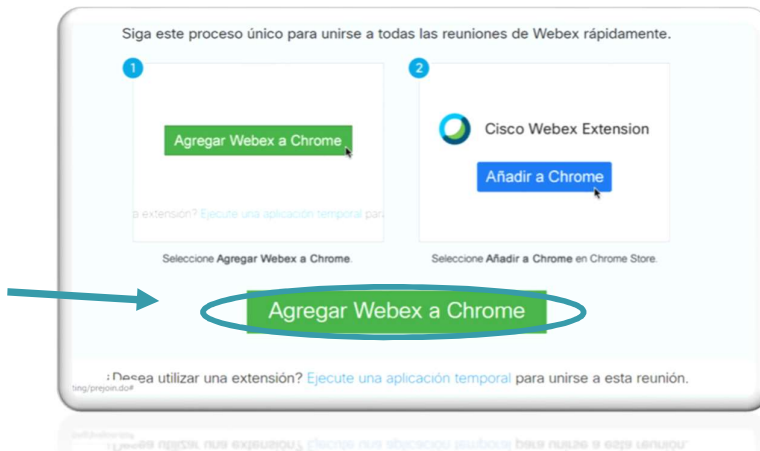
Paso 2: Abrir Google Chrome y se mostrará la siguiente pantalla:



Ingrese 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:

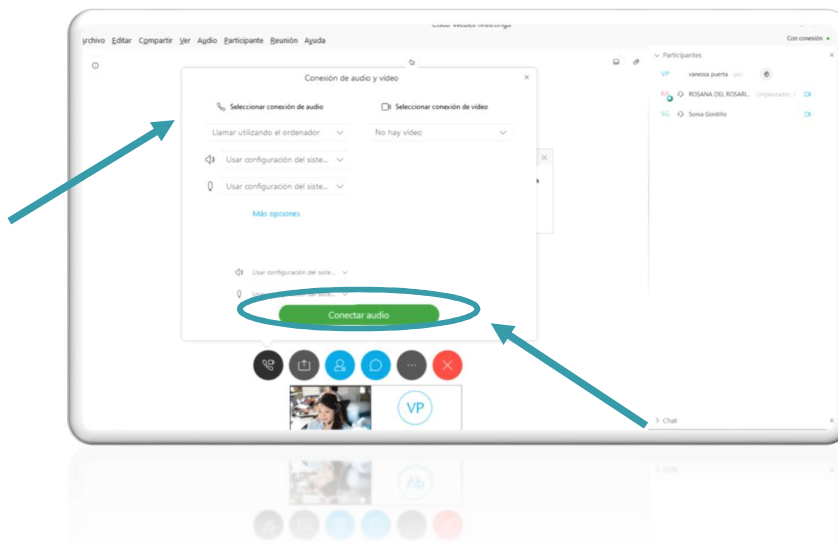
Importante: En Nombre colocar sus Nombres y Apellidos completos

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

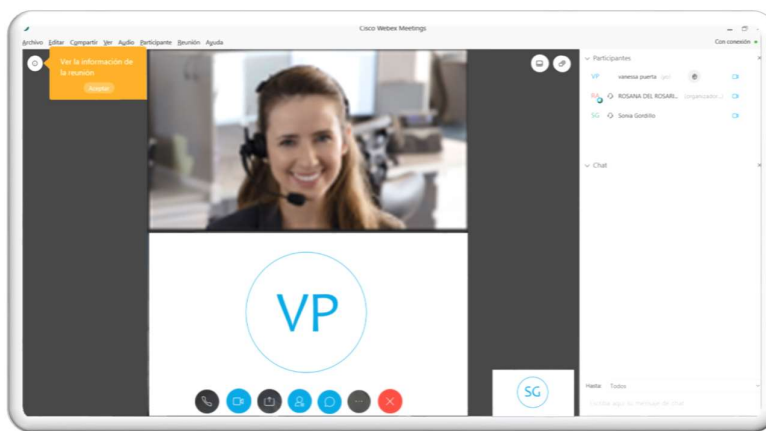


Paso 6: Verificar que la computadora tenga operativo el micrófono, parlante y cámara o en todo caso un puerto del audífono (micrófono o auricular) y debe estar operativo. Si el micrófono no funciona nadie le escuchará en la reunión. Si el parlante no funciona, usted no podrá escuchar la reunión. Si la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

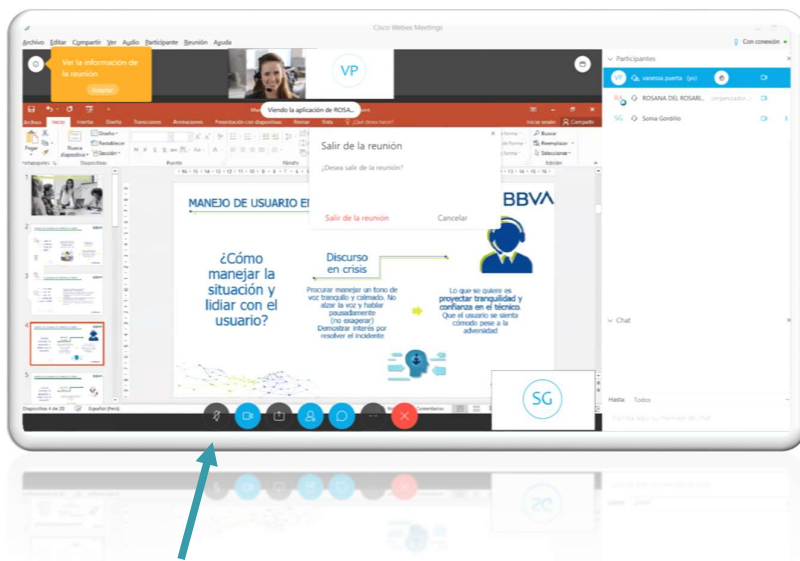
Verificar donde está la flecha celeste que muestre “Usar el ordenador para audio” tal como se indica en la siguiente figura. Si no indica, hacer clic en la opción ∨, se despliega un menú y elija la opción “Usar el ordenador para audio”.



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:



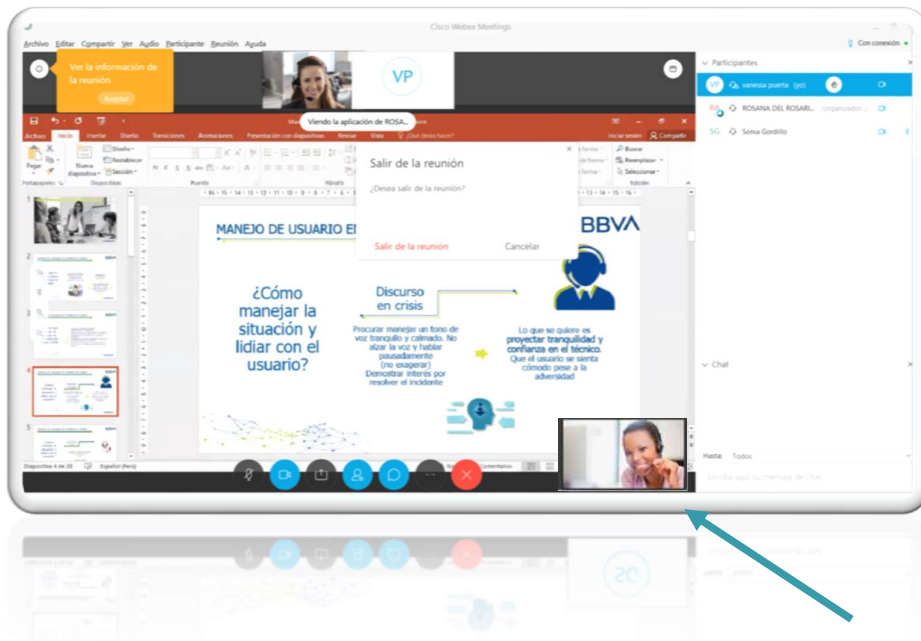
Cuando se hace clic cambia de color, el significado es mostrado aquí:

Micrófono

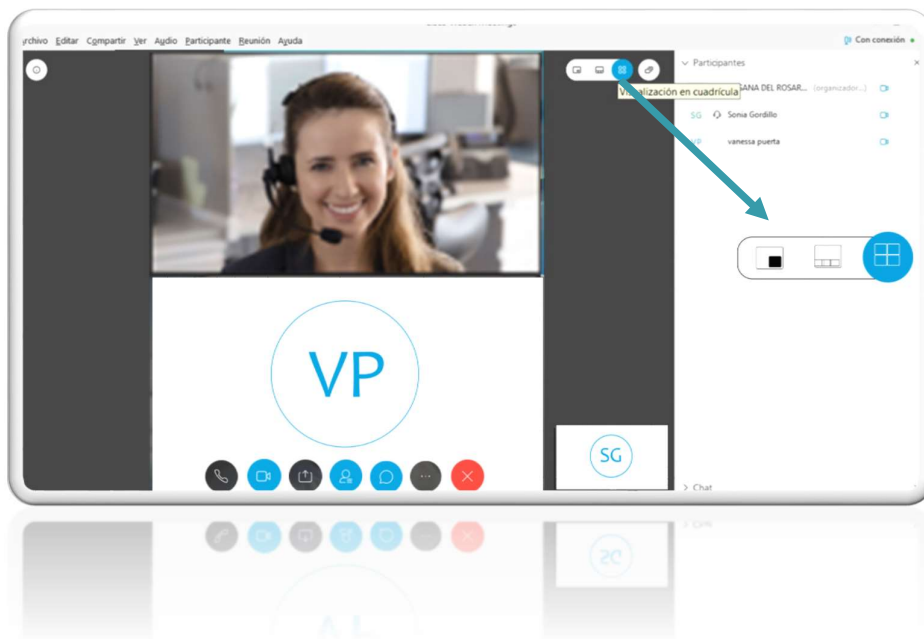
- Color rojo significa que el micrófono está apagado, nadie le va escuchar. Durante la reunión el micrófono debe estar apagado, salvo que le den la palabra.
- Color gris oscuro o celeste, significan que el micrófono está habilitado, usted puede hablar y le van a escuchar en la reunión, cuando termine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

Cámara de Video

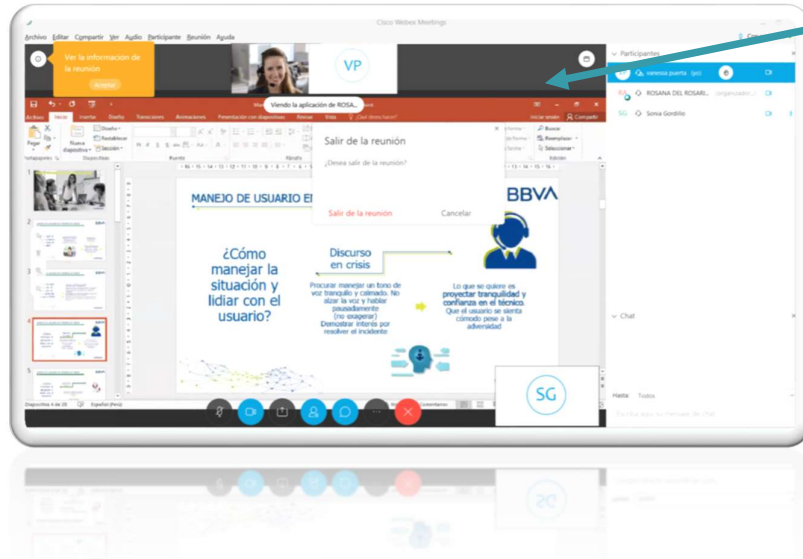
- Color rojo significa que la cámara de video está apagada, nadie en la reunión le puede ver.
- Color gris oscuro y celeste significan que la cámara está activada y en la reunión lo están viendo. Debe salir un cuadro pequeño con el video de su cámara. Tal como se muestra aquí:



Lista de Asistentes



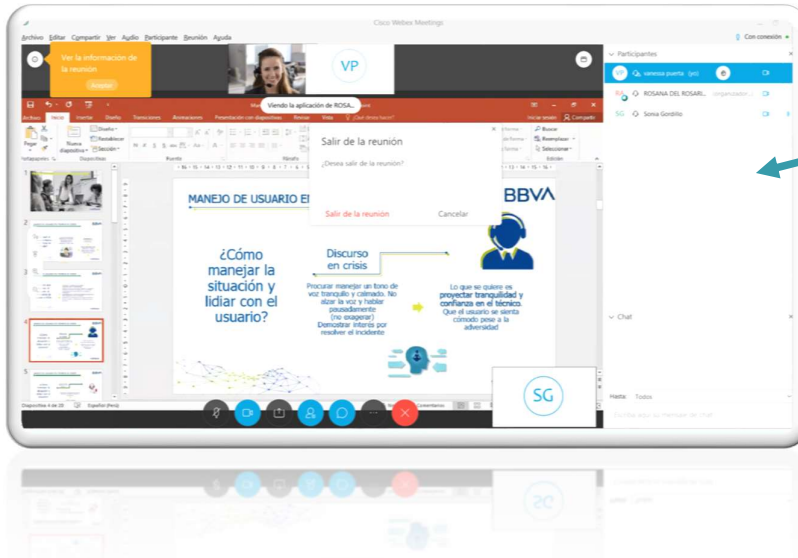
Color gris significa que no se muestra la lista de asistentes a la reunión. La pantalla se mostrará así.



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:

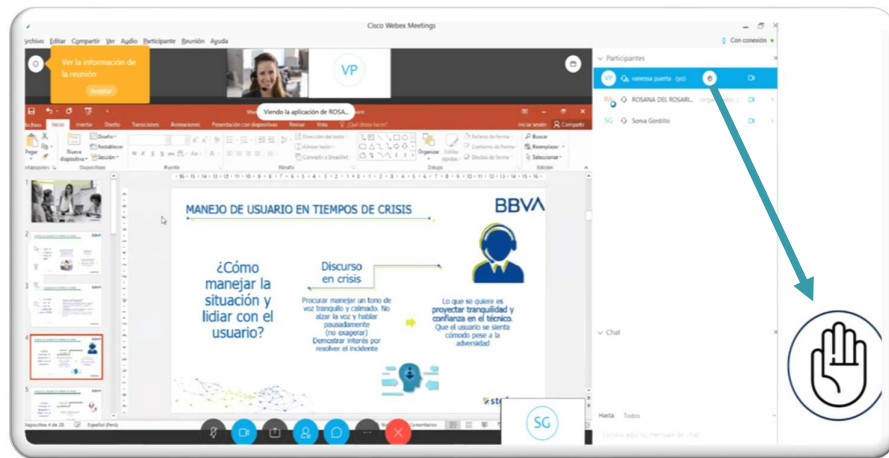


Cuando le soliciten responder a una pregunta, haga clic en el botón de CHAT y escriba la respuesta que usted desee tal como le están indicando en la Reunión. Haga clic en este botón también para escribir una pregunta en el CHAT.

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.

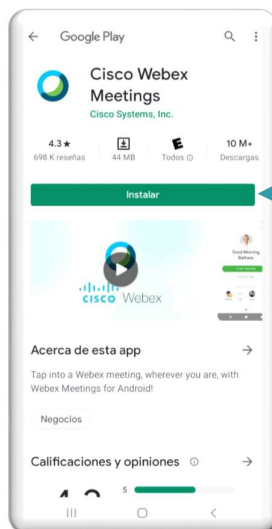


DESDE UN TELÉFONO MÓVIL: **CELULAR ANDROID**

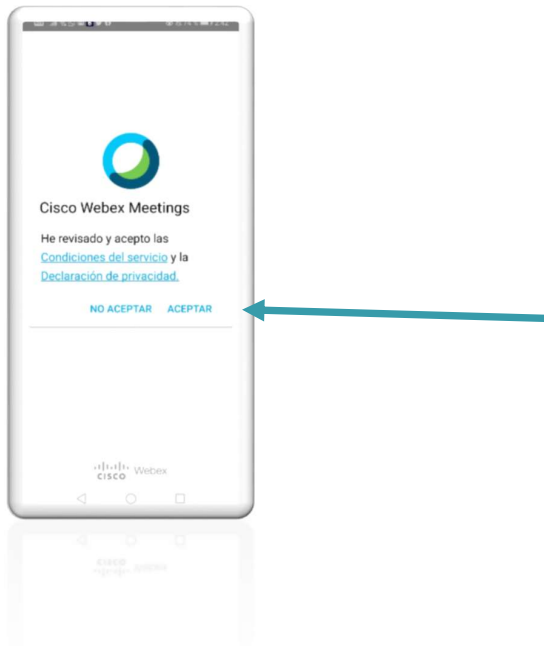
Paso 1: Para acceder desde un teléfono móvil Android, primero se debe instalar el APP

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.

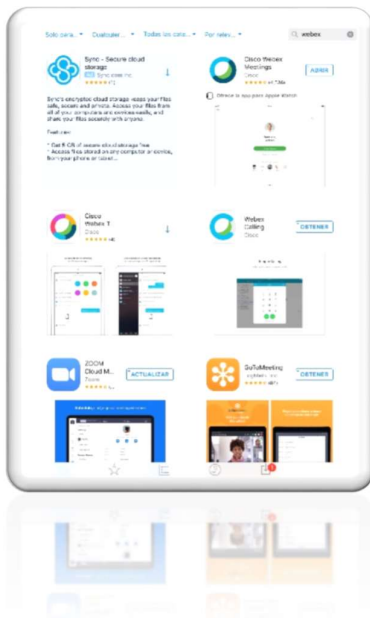


NOTA: Las funcionalidades de los botones son los mismos que para la computadora.

CELULAR IPHONE

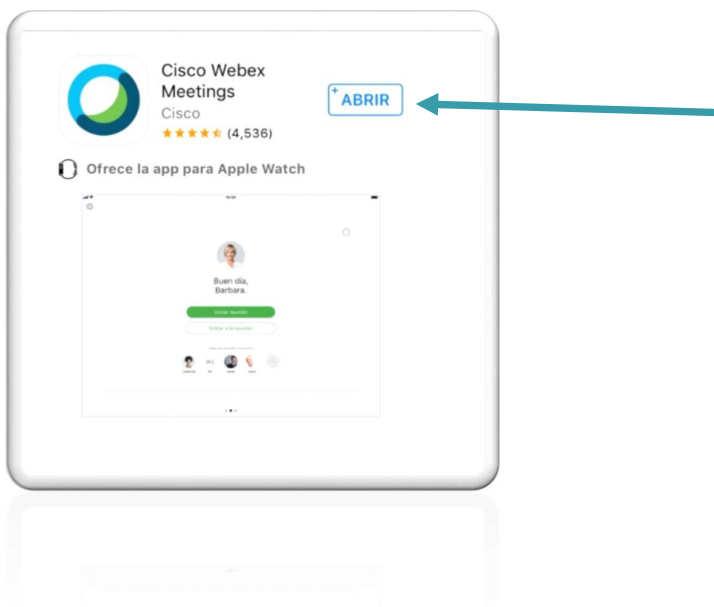
Paso 1: Para acceder desde un teléfono móvil Iphone, primero se debe instalar el APP

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.

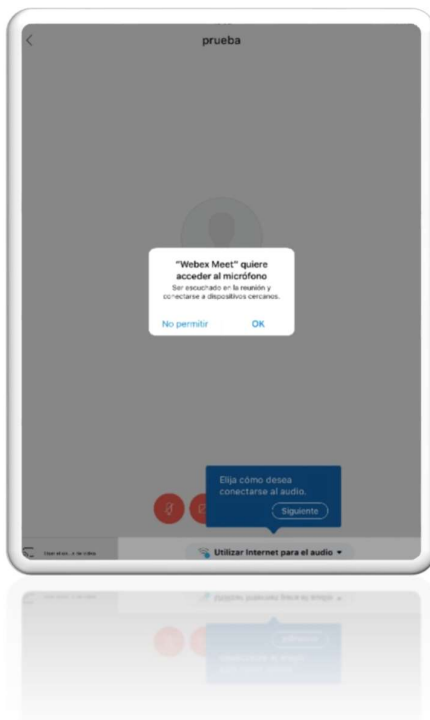
Paso 4: Saldrán las siguientes ventanas, ingresar la dirección de la sala:
<https://bbva.webex.com/.....>)

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 2021 y de 2020
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 2021 y de 2020
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

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 2021 y de 2020, 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.

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 2021 y de 2020, 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

__ de ____ de 2022

Refrendado por:

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 2021 y de 2020

	Nota	2021 S/	2020 S/
Activo			
Activo corriente			
Efectivo	2.3(e)	12,209,801	7,170,593
Cuentas por cobrar comerciales	2.3(a) y 4(n)	3,733,914	1,687,863
Otros activos	3	670,797	2,160,490
Gastos pagados por anticipado	8(a)	442,173	11,723
Total activo corriente		<u>17,056,685</u>	<u>11,030,669</u>
Activo no corriente			
Inversiones inmobiliarias	2.3(f) y 4(a)	328,574,939	291,024,857
Total activo		<u>345,631,624</u>	<u>302,055,526</u>
Pasivo			
Pasivo corriente			
Ingresos diferidos	2.3(j) y 4(o)	88,128	45,477
Cuentas por pagar comerciales	6	1,186,064	528,061
Otras cuentas por pagar	7	18,745,739	1,595,201
Total pasivo		<u>20,019,931</u>	<u>2,168,739</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	5	93,221,366	71,092,008
Total pasivo		<u>113,241,297</u>	<u>73,260,747</u>
Patrimonio	2.3(l) y 9		
Certificados de participación		237,156,728	240,885,645
Prima de emisión		(7,408,107)	(7,424,360)
Pérdida de colocación		(2,344,879)	(2,344,879)
Cuentas por cobrar partícipes		(1,861,679)	(348,618)
Resultados acumulados		6,848,264	(1,973,009)
Total patrimonio		<u>232,390,327</u>	<u>228,794,779</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>345,631,624</u>	<u>302,055,526</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 2021 y de 2020

	Nota	2021 S/	2020 S/
Alquileres de inversiones inmobiliarias	2.3(j) y 4(n)	17,351,831	7,231,736
Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	2.3(k) y 4(p)	(2,616,528)	(1,275,767)
Utilidad bruta		14,735,303	5,955,969
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	2.3(f) y 4(b)	11,177,570	1,544,954
Gastos administrativos	2.3(k) y 10	(4,417,520)	(2,878,790)
Otros ingresos operativos		-	122,353
Utilidad (pérdida) operativa		21,495,353	4,744,486
Ingresos financieros		-	14,319
Gastos financieros	5(f)	(2,816,075)	(2,185,503)
Diferencia en cambio, neta	2.3(d) y 13(a)	(6,539,274)	(1,979,320)
Utilidad neta		12,140,004	593,982
Otro resultado integral del período		-	-
Total resultado integral del período		12,140,004	593,982

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 2021 y de 2020

	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 2020	4,922,077	164,168,220	(4,835,570)	-	-	1,278,885	160,611,535
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>
Utilidad neta	-	-	-	-	-	12,140,004	12,140,004
Total resultados integrales	7,133,142	240,885,645	(7,424,360)	(2,344,879)	(348,618)	10,166,995	240,934,783
Reducción de Capital 9(b)	-	(455,477)	-	-	-	455,477	-
Costos de emisión de certificados de participación, nota 9(c)	-	-	16,253	-	-	-	16,253
Entrega excedente de caja 9(b)	-	(3,273,440)	-	-	-	-	(3,273,440)
Adelanto de dividendos 9(d)	-	-	-	-	-	(5,213,309)	(5,213,309)
Pago anticipado de rendimientos 9(e)	-	-	-	-	(1,513,061)	1,513,061	-
Otros	-	-	-	-	-	(73,960)	(73,960)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>7,133,142</u>	<u>237,156,728</u>	<u>(7,408,107)</u>	<u>(2,344,879)</u>	<u>(1,861,679)</u>	<u>6,848,264</u>	<u>232,390,327</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 2021 y de 2020

	2021 S/	2020 S/
Actividades de operación		
Cobranza de alquileres	19,549,910	5,856,425
Pago a proveedores	(6,120,882)	(1,785,147)
Pago de comisión a la Administradora, nota 8(b)(i)	(1,993,305)	(913,403)
Pago de comisión al Fiduciario, nota 8(a)	(529,045)	-
Pago de tributos	(673,513)	(818,754)
Otros cobros/pagos relativos a la actividad, neto	200,493	(95,417)
Cobro de alquileres a cliente por adelantado, nota 4(l)	-	45,477
Efectivo proveniente de (utilizado en) las actividades de operación	10,433,658	2,289,181
Actividad de inversión		
Adquisición de inversiones inmobiliarias, nota 4(b)	(8,696,643)	(136,170,183)
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	(8,696,643)	(136,170,183)
Actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos, nota 5	14,743,200	105,757,158
Pago de préstamos, nota 5	-	(34,665,150)
Intereses y gastos asociados a préstamos	(2,931,302)	(2,058,610)
Emisión de certificados de participación, nota 9(b)	-	71,968,708
Distribución de dividendos, nota 9(d)	(8,509,705)	(4,186,297)
Efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	3,302,193	136,815,809
Aumento neto de efectivo	5,039,208	2,934,807
Efecto de la diferencia en cambio sobre el saldo de efectivo en moneda extranjera	(6,539,274)	(1,979,320)
Efectivo al inicio del periodo	7,170,593	6,215,106
Efectivo al final del periodo	12,209,801	7,170,593

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 2021 y de 2020

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.

(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 2020 fueron aprobados por la Asamblea de Tenedores el 25 de marzo de 2021. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 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 -

Desde el mes de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud, declaró como pandemia al Covid-19, lo que resultó en restricciones de viaje y desaceleraciones comerciales. Al respecto, el Gobierno Peruano declaró desde dicho mes, el estado de emergencia sanitaria y Estado de Emergencia Nacional en todo el territorio del Perú, el cual se

Notas a los estados financieros (continuación)

encuentra vigente hasta la fecha de este informe, tomando una serie de medidas como el cierre de las fronteras peruanas, el aislamiento social obligatorio, el cierre de negocios considerados no esenciales, entre otras medidas relacionadas con el cuidado de la salud y bienestar de los ciudadanos; cuyos efectos negativos en la economía del Perú fueron significativos en el año 2020.

A partir del mes de mayo de 2020, el Gobierno Peruano aprobó el plan de reanudación de las actividades económicas en forma gradual y progresiva dentro del marco de la declaratoria de emergencia sanitaria que afrontaba el país a causa del Covid-19; este plan constaba de cuatro fases para su implementación, cuyo inicio de cada una de estas fases estuvo en constante evaluación siguiendo las recomendaciones de la Autoridad Sanitaria de Salud.

Durante los últimos meses del año 2020, con la finalidad de seguir conteniendo y mitigando la propagación del Covid-19 el Gobierno Peruano, emitió una serie de Decretos Supremos, prorrogando el Estado de Emergencia Sanitaria y Estado de Emergencia Nacional, definiendo niveles de alerta: moderado, alto, muy alto y extremo; que se le otorgan a cada una de las regiones del Perú, en base a una evaluación realizada por el Ministerio de Salud, existiendo una serie de restricciones que varían en función al nivel de cada región. No obstante, al finalizar el año 2020 y durante los primeros meses del año 2021, el país experimentó una nueva cadena de contagios muy elevados, que fue denominada “segunda ola”. Esta nueva cadena de contagios generó que algunas de las fases de la reactivación económica ya implementadas retrocedan gradualmente.

En febrero de 2021, luego de que el Gobierno Peruano concluyó sus negociaciones con diferentes laboratorios para la adquisición de vacunas, comenzó la distribución de dosis para enfrentar el Covid-19 en nuestro país. El esquema de vacunación se realizó de acuerdo a grupos de edad, debido a que no todos los ciudadanos estaban expuestos al mismo nivel de riesgo de infección. El proceso de vacunación se ha desarrollado a lo largo del 2021, y a finales de octubre 2021, se estableció el protocolo de aplicación de la dosis de refuerzo de la vacuna contra la Covid-19.

Si bien el proceso de vacunación estuvo avanzando de forma acelerada como parte del plan diseñado para enfrentar una posible “tercera ola”, esta finalmente inició formalmente en el Perú a inicio del 2022. Como medida para la protección de la salud de la ciudadanía, el Gobierno Peruano, emitió una serie de Decretos Supremos, prorrogando el Estado de Emergencia Sanitaria y Estado de Emergencia Nacional, hasta incluso fines de agosto de 2022.

El Comité Técnico y el Fiduciario al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021 y de 2020.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 –

Los principios y prácticas contables al 31 de diciembre de 2021 no han variado respecto de los principios seguidos al 31 de diciembre de 2020 resumidos en el informe auditado de fecha 18 de marzo de 2021.

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 2021 y de 2020, el Patrimonio en Fideicomiso mantiene sus activos financieros clasificados de la siguiente manera:

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(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 2021 y de 2020, 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 2021, corresponde a cuentas corrientes en soles por S/1,355,253 y cuentas corrientes en dólares estadounidenses por US\$2,730,704, equivalente a S/10,854,548 (S/757,077 y US\$1,772,669, equivalente a S/6,413,516, al 31 de diciembre de 2020). Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las cuentas corrientes se encuentran depositadas en dos bancos locales (Banco BBVA Perú y Scotiabank Perú S.A.A.). 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 período 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 el 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.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 usaría 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.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(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 2021 y de 2020.

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.

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(s).

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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 -

(i) NIIF emitidas y vigentes en el Perú al 31 de diciembre de 2021-

El Consejo Normativo de Contabilidad (en adelante "CNC") emitió la resolución N°001- 2021-EF/30 el 15 de noviembre de 2021, mediante la cual aprueban modificaciones a la NIIF 16 Arrendamientos, la NIC 8 Políticas contables cambios en las estimaciones contables y errores, la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, la NIC 12 Impuesto a las ganancias; y el Set Completo de las Normas Internacionales de Información Financiera versión 2021 que incluye el Marco Conceptual para la Información Financiera.

La aplicación de dichas normas es a partir del día siguiente de la emisión de la Resolución o, posteriormente, según la entrada en vigencia estipulada en cada norma específica.

(ii) Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas pero no vigentes al 31 de diciembre de 2021-

- NIIF 17 – Contratos de seguro. Efectiva para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2023 o posteriormente y se requiere que se incluyan cifras comparativas. Se permite la aplicación anticipada, siempre que la entidad también aplique la NIIF 9 y la NIIF 15 en la fecha en la que aplique por primera vez la NIIF 17.
- Modificaciones a la NIIF 3 – Combinación de negocios: Referencia al Marco Conceptual. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 y se aplica prospectivamente.
- Modificaciones a la NIC 1 – Presentación de estados financieros: Clasificación de pasivos como corriente y no corriente. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y debe aplicarse de manera retroactiva.
- Modificaciones a la NIC 16 - Propiedades, planta y equipo: Ingresos por venta de artículos producidos antes del uso previsto. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022 y deben aplicarse retroactivamente a la propiedad, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer período presentado cuando la entidad aplica por primera vez la modificación.
- Modificaciones a la NIC 37- Provisiones, pasivos y activos contingentes: Contratos onerosos - costos de cumplimiento de un contrato. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La entidad aplicará estas enmiendas a los contratos para los cuales aún no ha cumplido con todas sus obligaciones, al comienzo del período anual en el que aplica por primera vez las modificaciones.
- Modificaciones a la NIIF 1- Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: Subsidiaria como adoptante por primera vez. La enmienda es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Modificaciones a la NIIF 9 - Instrumentos financieros: Honorarios en la prueba del "10 por ciento" para la baja en cuentas de pasivos financieros. La modificación es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La entidad aplicará las modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o intercambien en o después del comienzo del período anual en el que la entidad aplica por primera vez la modificación.
- Modificaciones a la NIC 8 – Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores: Definición de estimaciones contables. La modificación es efectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y aplica para cambios en las políticas contables y cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del comienzo del periodo anual. La aplicación anticipada es permitida, siempre que este hecho sea revelado.
- Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF: Revelación de políticas contables. La modificación es efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2023 y se permite la adopción anticipada. Debido a que las modificaciones a la Declaración de Práctica 2 proporcionan una guía no obligatoria sobre la aplicación de la definición de material a la información sobre políticas contables, no es necesario una fecha de vigencia para esta modificación.
- Modificaciones a la NIC 41 Agricultura: Tributación en las mediciones del valor razonable. La entidad aplicará la enmienda de manera prospectiva a las mediciones del valor razonable en o después del comienzo del primer período anual que comienza a partir del 1 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:

	2021 S/	2020 S/
Impuesto general a las ventas (b)	-	1,215,400
Detracciones Banco de la Nación	34,935	488,790
Adelanto a proveedores	480,950	264,299
Garantías	154,912	192,001
	<u>670,797</u>	<u>2,160,490</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2020, 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	2021					2020				
	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	3,115,163	(3,321,500)	63,920,000	60,809,500	3,316,837	2,901,614	(2,897,952)	64,129,999
Hotel Radisson y Cine Star (ii)	44,997,200	2,268,276	84,816	2,704,668	50,054,960	44,997,200	2,268,276	84,816	2,469,568	49,819,860
Inmueble industrial - Unión (iii)	21,827,000	1,317,115	400,539	1,994,570	25,539,224	21,827,000	1,317,115	83,727	2,872,410	26,100,252
Edificio Schreiber (iv)	16,173,540	1,111,234	270,054	236,272	17,791,100	16,173,540	1,111,234	153,433	(35,627)	17,402,580
Farmacias Peruanas (v)	73,533,500	3,129,382	-	6,455,538	83,118,420	73,533,500	3,111,378	-	-	76,644,878
Almacenes Santa Clara (vi)	25,401,150	1,653,400	-	3,290,270	30,344,820	25,401,150	1,643,369	-	-	27,044,519
Edificio Conquistadores (vii)	18,036,041	1,190,120	14,197	1,269,382	20,509,740	18,036,041	1,190,120	-	202,499	19,428,660
Tiendas Mass (viii)	10,090,991	832,992	-	882,111	11,806,094	10,090,991	832,992	-	(496,906)	10,427,077
Cocinas Ocultas Cloud Kitchen (ix)	7,151,459	464,590	-	(219,749)	7,396,300	-	-	-	-	-
Oficinas Regal (x)	17,413,158	671,106	-	-	18,084,264	-	17,015	-	-	17,015
Otros	-	10,017	-	-	10,017	-	10,017	-	-	10,017
	295,433,539	15,965,069	3,884,769	13,291,562	328,574,939	270,868,922	14,818,353	3,223,590	2,113,992	291,024,857

- (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 Martín de Porres, Lima.

-

Mass Lima: Av. Lima N°4199, San Martín de Porres, Lima.

-

Mass Sarria: Av. Víctor Sarria Arzubíaga 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 Santa Callao: Av. Canadá N°412, Santa Callao, Callao.
- (ix)

Corresponde a un inmueble ubicado en Jirón Gonzales Prada 1035 distrito de Surquillo, Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como centros logísticos.
- (x)

Corresponde a un inmueble ubicado en Jirón Camaná 851, distrito de Cercado de Lima, Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como oficinas.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) A continuación presentamos el movimiento del rubro:

	2021 S/	2020 S/
Saldo inicial	291,024,857	153,798,624
Adiciones (c)	26,372,512	135,681,279
Ganancia neta por fluctuación en el valor razonable (s)	11,177,570	1,544,954
Saldo final	328,574,939	291,024,857

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

Inversión inmobiliaria	2021 S/	2020 S/
Oficinas Regal (d)	18,067,249	-
Cocinas Ocultas Cloud Kitchen (e)	7,616,049	-
Inmueble industrial – Unión (f)	316,812	-
Edificio El Virrey (g)	213,549	1,692,298
Edificio Schreiber (h)	116,621	153,433
Farmacias Peruanas (i)	18,004	76,644,878
Edificio Conquistadores (j)	14,197	19,214,981
Almacenes Santa Clara (k)	10,031	27,044,519
Tiendas Mass (l)	-	10,923,983
Otros	-	7,187
	26,372,512	135,681,279

(d) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 6 de diciembre de 2021, con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Oficinas Regal" conformado por 15 pisos, 35 oficinas y 11 depósitos, por S/17,413,158, e incurrió en costos asociados a la compra por S/654,091. Con fecha 6 de diciembre de 2021, mediante cheques de gerencia se realizó el desembolso de S/879,738 y quedó pendiente de cancelación un importe ascendente a S/16,533,420, la cual será pagada en el periodo 2022 mediante cheques de gerencia por un importe ascendente a S/4,749,829 y certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso por un importe ascendente a S/11,783,591.

(e) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 1 de diciembre de 2021 con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Cocinas Ocultas Cloud Kitchen" conformado por 1 piso, por US\$1,800,000 (equivalente a S/7,151,459), e incurrió en costos asociados a la compra por S/464,590. Con fecha 1 de diciembre de 2021, mediante cheques de gerencia, se realizó la cancelación del importe total.

(f) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 26 de diciembre de 2018 con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Inmueble industrial - Unión" conformado por un terreno de 9,495 metros cuadrados, por US\$6,500,000, e incurrió en costos asociados a la compra por S/1,317,115. Durante el 2021 producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/316,812.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (g) 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 2021 y 2020 producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/213,549 y S/1,692,298, respectivamente.
- (h) 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 2021 y 2020 producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/116,621 y S/153,433, respectivamente.
- (i) 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. Durante el 2021 el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales relacionado a asesorías legales y gastos notariales por un importe ascendente a S/18,004.
- (j) 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. Durante el 2021 producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/14,197.
- (k) 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. Durante el 2021 el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales relacionado a asesorías legales y gastos notariales por un importe ascendente a S/10,031.
- (l) 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/832,992.
- (m) Al 31 de diciembre de 2021, los costos de transacción a los que se refieren los acápites anteriores están conformados principalmente por impuestos por alcabala, comisiones por operaciones concretadas, acondicionamiento de

Notas a los estados financieros (continuación)

instalaciones y otros ascendieron a S/211,332, S/741,925, S/661,179 y S/193,460, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020, los costos de transacción a los que se refieren los acápites anteriores estaban conformados principalmente por impuestos por alcabala, comisiones por operaciones concretadas y acondicionamiento de instalaciones ascendieron a S/3,770,895, S/2,457,681, S/1,587,373, respectivamente.

- (n) Durante el año 2021, las inversiones inmobiliarias generaron rentas por alquiler ascendentes a S/17,351,831 (S/7,231,736 durante el 2020), las cuales se presentan en el rubro "Alquileres de inversiones inmobiliarias" del estado de resultados integrales. Asimismo, al 31 de diciembre de 2021, el Patrimonio en Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar por concepto de alquileres devengados que ascienden a S/3,733,914 (S/1,687,863 al 31 de diciembre de 2020), las cuales serán cobradas durante el periodo 2022, ver nota 7(a).
- (o) Al 31 de diciembre de 2021, 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/88,128 (S/45,477 al 31 de diciembre de 2020).
- (p) Durante el año 2021, los costos incurridos en la prestación del servicio de alquiler incluyen mantenimiento de instalaciones e impuestos prediales por S/2,110,848 y S/505,680, respectivamente (durante el año 2020 ascendieron a S/966,855 y S/308,912, respectivamente).
- (q) Al 31 de diciembre de 2021, el valor en libros de las inversiones inmobiliarias que están hipotecadas en garantía de la obligación financiera, ver nota 5(b) y 5(c), asciende a S/143,667,526.

Notas a los estados financieros (continuación)

(r) 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 2021 y de 2020:

	2021																
	Farmacias	Almacenes	Mass	Mass	Mass	Mass	Mass	Mass La	Mass	Edificio El	Edificio El Virrey				Cocinas Ocultas		Hotel
	Peruanas	Santa Clara	Surquillo	SMP	Av. Lima	Sarria	Bellavista	Perla	Canta	Virrey -	-	Edificio	Edificio	Fabrica	Cloud Kitchen	Oficinas	Radisson
									Callao	Galerías (*)	Oficinas (*)	Schreiber	Conquistadores	Unión		Regal(*)	Cine Star
Inflación de largo plazo	3.70%	3.70%	3.70%	2.25%	2.25%	2.25%	2.25%	2.25%	2.25%	2.50%	2.50%	2.25%	2.25%	2.25%	2.00%	2.00%	2.25%
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	2.00%	0.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	15.00%	6.00%	5.00%	8.00%	0.00%	2.00%	25.62%	0.00%
Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento	3.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.25%	2.25%	2.00%	2.00%	2.00%	2.25%	2.50%	2.00%
Margen NOI promedio	95.80%	98.10%	98.00%	93.75%	94.62%	94.61%	95.74%	91.90%	93.99%	89.50%	81.57%	92.00%	93.08%	95.27%	94.05%	90.57%	96.22%
Tasa de descuento antes de impuestos	9.75%	10.00%	9.50%	9.75%	9.75%	9.75%	9.75%	9.75%	10.00%	10.25%	11.00%	10.25%	10.75%	10.25%	10.50%	11.00%	12.25%
Valor estimado de la renta de alquiler mensual por m2	2.39	2.20	15.00	13.50	13.50	13.00	12.50	14.09	13.64	193.67	40.20	15.76	23.00	5.50	13.05	30.75	9.29
Tasa de capitalización ("Cap rate")	7.50%	8.00%	7.50%	7.75%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	10.25%	8.75%	8.25%	8.50%	8.25%	9.00%	8.75%	10.25%
	2020																
	Farmacias	Almacenes Santa	Mass	Mass	Mass	Mass	Mass	Mass La	Mass	Edificio El Virrey -	Edificio El Virrey -	Edificio	Edificio	Fabrica		Hotel Radisson	
	Peruanas	Clara	Surquillo	SMP	Av. Lima	Sarria	Bellavista	Perla	Callao	Galerías (*)	Oficinas (*)	Schreiber	Conquistadores	Unión		Cine Star	
Inflación de largo plazo	2.25%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.50%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	2.00%	0.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	2.00%	19.00%	8.00%	6.00%	10.00%	1.00%		1.00%	
Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento	2.25%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	1.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.41%		0.00%	
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	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%	

(*) 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 2021 y de 2020:

- 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 2021:

	Cambio de tasa	2021 S/	2020 S/
Efecto en estado de resultados -			
Inflación de largo plazo			
Incremento	+ 0.5		64,000,000
Disminución	- 0.5		64,250,000
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo			
Incremento	+ 0.5		63,670,000
Disminución	- 0.5		64,590,000
Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento			
Incremento	+ 0.5		65,350,000
Disminución	- 0.5		62,940,000
Tasa de descuento y de capitalización ("Cap rate")			
Incremento	+ 0.5		60,880,000
Disminución	- 0.5		67,880,000

- (s) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, 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 2021:

	Moneda original	Tasa de interés %	Vencimiento	Importe original US\$	2021 S/	2020 S/
Préstamos						
Banco BBVA Perú (b)	Dólares	3.7	17/12/2023	19,617,000	78,428,766	71,092,008
Scotiabank Perú S.A.A. (c)	Dólares	3.7	26/07/2024	2,000,000	7,996,000	-
Scotiabank Perú S.A.A. (c)	Dólares	3.7	30/07/2024	1,700,000	6,796,600	-
				Porción corriente	-	-
				Porción no corriente	93,221,366	71,092,008
					<u>93,221,366</u>	<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/112,041,091), constituida por el inmueble Farmacias Peruanas, que forma 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 2021 y 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 2022 y 2021, respectivamente.

(c) Los fondos obtenidos de los préstamos bancarios con Scotiabank Perú S.A.A. por importes ascendentes a US\$2,000,000 y US\$1,700,000, fueron utilizados para financiar la adquisición de los inmuebles Cocinas Ocultas Cloud Kitchen y Oficinas Regal; respectivamente, y cuentan con una garantía hipotecaria hasta por US\$7,910,564 (equivalente a S/31,626,435), constituida por los inmuebles Edificio El Virrey y Tiendas Mass, que forma parte del rubro "Inversiones inmobiliarias".

El único requerimiento financiero ("covenant") que se mantiene por los préstamos adquiridos con Scotiabank Perú S.A.A., durante la duración de los mismos es el siguiente:

- Loan to value (LTV) máximo del 70%. Definido como saldo pendiente del préstamo sobre el valor comercial de los bienes inmuebles otorgados en garantía

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía ha cumplido con el requerimiento financiero ("covenant") indicado anteriormente; sin embargo, para efectos de reporte a la entidad financiera el cumplimiento de este covenant es exigible cuando el Banco lo requiera.

- (d) Las obligaciones financieras con Banco BBVA Perú y Scotiabank Perú S.A.A., se pagarán en su totalidad en diciembre de 2023 y julio de 2024, respectivamente.
- (e) 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.
- (f) Durante el año 2021, los intereses devengados, comisiones y otros gastos bancarios por las obligaciones ascendieron aproximadamente a S/2,791,561, S/4,839 y S/19,675, respectivamente, y se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado de resultados. Durante el año 2020, los intereses devengados, comisiones y otros gastos bancarios por las obligaciones ascendieron aproximadamente a S/1,093,808, S/1,065,319 y S/26,376, respectivamente, y se presentaron 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 ascendía a S/100,517 y se presentaron en el rubro "Otras cuentas por pagar" del estado de situación financiera.

6. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2021, corresponde a cuentas por pagar por servicios de marketing por un importe de S/133,454 (S/190,469 al 31 de diciembre de 2020), comisión por adquisición de inmuebles por un importe de S/107,946 (S/3,550 al 31 de diciembre de 2020), 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 de S/712,781 (S/191,677 al 31 de diciembre de 2020) la cual fue cancelada en febrero de 2022 y 2021; respectivamente, y otros menores por un importe de S/231,883 (S/142,365 al 31 de diciembre de 2020).

7. Otras cuentas por pagar

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

	2021 S/	2020 S/
Adquisición de inmueble, nota 4(d)	16,533,420	-
Depósitos en garantía recibidos	1,212,695	876,189
Impuestos por pagar	184,923	194,584
Asesoría legal	123,875	50,195

Notas a los estados financieros (continuación)

	2021 S/	2020 S/
Asesoría Tributaria	111,446	45,300
Auditoría	72,078	42,890
Impuesto predial	53,277	-
Anticipo de clientes	17,156	61,269
Interés por pagar, nota 5(f)	-	100,517
Diversas	436,869	224,257
	<u>18,745,739</u>	<u>1,595,201</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.

Durante el periodo 2021, se registró un gasto por este concepto de S/314,555 (S/155,294 durante el 2020) incluidos como parte de los "Gastos administrativos" del estado de resultados integrales, ver nota 10. Al 31 de diciembre de 2021, el Patrimonio en Fideicomiso, mantiene un saldo de S/299,567, que corresponde a comisiones pagadas por anticipado al Fiduciario, reconocidas en el rubro "Gastos pagados por anticipado" del estado de situación financiera.

(b) Comisiones a la Administradora -

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

(b.i) 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 2021, se registraron gastos por este concepto por un importe ascendente a S/2,210,296 (S/913,403 durante el periodo 2020) incluidos como parte de los "Gastos administrativos" del estado de resultados integrales, ver nota 10. Al 31 de diciembre de 2021, el Patrimonio en Fideicomiso mantiene un saldo por pagar por este concepto ascendente a S/712,781 (S/191,677 al 31 de diciembre de 2020) que forma parte del rubro "Cuentas por pagar comerciales" del estado de situación financiera, ver nota 6.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (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.

Durante el periodo 2021, las comisiones por operación concretada se reconocieron como parte de los costos asociados a la compra de inversiones inmobiliarias por S/741,925, equivalentes a US\$186,648 (S/2,457,681, equivalentes a US\$691,554, durante el 2020) ver nota 4(m). De acuerdo a lo establecido en el Acto Constitutivo y el Contrato de Administración del Patrimonio en Fideicomiso, durante el 2021 y 2020 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 2021 se encuentra pendiente de cancelación (S/1,195,128, equivalente a US\$330,721 en el 2020), 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.

- (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

Notas a los estados financieros (continuación)

Fecha de emisión	Nombre de la emisión	Número de certificados	Importe Captado S/	Costos de emisión (c) S/	Valor nominal US\$ (**)
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)

El 27 de octubre de 2021, el Comité Técnico aprobó reducir el capital del Patrimonio en Fideicomiso en S/3,728,917, mediante la modificación del valor nominal de los certificados de participación emitidos a dicha fecha de US\$9.89 a US\$9.76. Asimismo, dicha reducción de capital y cambio del valor nominal fue formalizada ante la Superintendencia de Mercado de Valores el 31 de enero de 2022 de acuerdo con el Hecho de Importancia del 21 de enero de 2022.

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 distribuable.

Adicionalmente, durante el 2021 y 2020 el Patrimonio en Fideicomiso distribuyó S/3,273,440 y S/1,864,265; respectivamente, 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 2021 y de 2020, se han emitido 7,133,142 certificados de participación, 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 2021				
	N° de Certificados	N° de participes	Patrimonio neto US\$	Valor Cuota US\$
Personas naturales y jurídicas	7,133,142	406	55,594,681	7.79
Al 31 de diciembre de 2020				
	N° de Certificados	N° de participes	Patrimonio neto US\$	Valor cuota US\$
Personas naturales y jurídicas	7,133,142	401	63,185,523	8.86

(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 distribuable 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:

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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).
- Asimismo, durante los periodos 2021 y 2020, mediante sesiones extraordinarias de Comité Técnico, el Patrimonio en Fideicomiso realizó distribuciones de resultados por adelantado de acuerdo al siguiente detalle:

Fecha aprobación	S/
29 de abril de 2021	1,512,758
18 de agosto de 2021	1,661,495
29 de octubre de 2021	2,039,056
Total	5,213,309

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

- (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:

	2021 S/	2020 S/
Comisión a la Administradora, nota 8(b)	2,210,296	913,403
Servicios prestados por terceros (b)	1,613,937	1,430,357
Comisión al Fiduciario, nota 8(a)	314,555	155,294
Dietas al Comité Técnico (c)	278,732	379,736
	4,417,520	2,878,790

- (b) Durante el periodo 2021 y de 2020, los servicios prestados por terceros están conformados por:

	2021 S/	2020 S/
Asesorías legales	565,215	614,365
Publicidad y marketing	192,838	217,455
Seguros	180,748	102,897
Asesoría tributaria	187,981	100,573
Clasificadora de riesgo	90,295	85,412
Auditoria	88,088	42,890

Notas a los estados financieros (continuación)

	2021 S/	2020 S/
Derechos en Bolsa de Valores de Lima	72,908	73,202
Otros	235,864	193,563
	<u>1,613,937</u>	<u>1,430,357</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 2021 y de 2020.

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.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 2021, 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/3.975 y S/3.998, respectivamente (S/3.618 y S/ 3.624 al 31 de diciembre de 2020 respectivamente).

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el Patrimonio en Fideicomiso presenta los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera expresados en dólares estadounidenses:

	2021 US\$	2020 US\$
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,730,704	1,772,668
Cuentas por cobrar comerciales	849,242	274,065
	<u>3,579,946</u>	<u>2,046,733</u>
Pasivos		
Obligaciones financieras	(23,317,000)	(19,617,000)
Cuentas por pagar comerciales	(65,557)	(16,745)
Otras cuentas por pagar	(25,095)	(196,955)
	<u>(23,407,652)</u>	<u>(19,830,700)</u>
Posición (pasiva) activa, neta	<u>(19,827,706)</u>	<u>(17,783,967)</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, 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 2021 fue una pérdida de S/ 6,539,274 (S/1,979,320 en el periodo 2020), 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 2021 y de 2020), 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 2021 S/	Efecto en resultados 2020 S/
Devaluación -			
Dólar estadounidense	5	3,967,675	3,223,069
Dólar estadounidense	10	7,935,351	6,446,138
Revaluación -			
Dólar estadounidense	5	(3,967,675)	(3,223,069)
Dólar estadounidense	10	(7,935,351)	(6,446,138)

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 2021 y de 2020.

(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 2021 y de 2020, 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.
- (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 2021 y de 2020, el valor razonable de las obligaciones financieras asciende a S/93,221,366 y S/71,835,107, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

En sesión extraordinaria de Comité Técnico con fecha 14 de enero de 2022, se acordó:

- Aprobar la creación y emisión de un total de 365,278 (trescientos sesenta y cinco mil doscientos setenta y ocho) certificados de participación valorizados en US\$7.93 (siete y 93/100 dólares) cada uno, los cuales serán asignados a los transferentes del 75% de los derechos y acciones sobre unidades inmobiliarias de "Oficinas Regal".
- Los miembros del Comité Técnico dejaron constancia de que, como consecuencia del acuerdo mencionado, y considerando que el valor nominal de los certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso asciende a US\$9.76, el capital del Patrimonio en Fideicomiso incrementaría en US\$3'563,309.80 (tres millones quinientos sesenta y tres mil trescientos nueve y 80/100 Dólares).
- Se aprobó y aceptó el aporte al Patrimonio en Fideicomiso del 48.64 por ciento de los derechos y acciones sobre el inmueble denominado registralmente como "Sección N° 2-1-2 de los Lotes Nro. 6,7,8,9 y parte del Lote Nro. 11 Grupo G, Punta Hermosa", inscrito en la partida registral Nro. 13120025 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, y denominado municipalmente como "Autopista Panamericana Sur, Panamericana Sur, Alt. Kilómetro 38 N° 00038, Dpto. Km 38", ubicado en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima (el "Inmueble Alese").
- Aprobar, en los términos y condiciones propuestos, la ejecución de la inversión y adquisición vía compraventa del 51.36 por ciento restante de los derechos y acciones restantes sobre el Inmueble Alese, por la suma total de US\$6,225,000.

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.

Informe Anual 2021 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 2021, correspondiente al tercer 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”).

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 2021:

Sesiones	Fecha de Realización	Temas principales de la Agenda y Acuerdos alcanzados
Primera Sesión No Presencial del año 2021	15 de febrero de 2021	Se aprobó solicitar a BBVA Sociedad Titulizadora S.A., en nuestra 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: 1. Aprobación del reparto del excedente de caja a favor de los titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime hasta por un monto de US\$ 995,000.00 correspondiente al excedente de caja generado durante el ejercicio 2020 y, adicionalmente, hasta por el monto de US\$ 2'000,000.00 con cargo al excedente de caja que pueda generarse durante el ejercicio 2021. 2. Autorizar al Comité Técnico para la determinación del monto exacto de los excedentes de caja a ser distribuidos. 3. Delegar en el Comité Técnico la facultad para realizar una o más reducciones de capital para hacer efectivos los repartos señalados en el punto 1, conforme a lo previsto en el numeral 8.1 del Acto Constitutivo, incluyendo la facultad para determinar el monto, oportunidad y demás términos y condiciones definitivos de dichas reducciones de capital.

		4. Delegar en el Comité Técnico la facultad para determinar el ajuste contable vía creación de cuentas por cobrar en el caso de confirmarse en los Estados Financieros Auditados 2020 diferencias entre la Utilidad Neta Distribuible y la Utilidad Neta Contable. 5. Presentación de Gestión de Activos y Plan de Negocios del año 2021.
Segunda Sesión No Presencial del año 2021	15 de febrero de 2021	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Los estados financieros no auditados al 31 de diciembre de 2020 del FIBRA Prime, de conformidad con lo establecido en 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. 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 forma parte del informe trimestral a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento.
Tercera Sesión No Presencial del año 2021	25 de febrero de 2021	Se discutieron los siguientes temas en agenda: 1. Resumen Ejecutivo de Gestión del FIBRA Prime: información correspondiente a: (i) principales indicadores operativos referidos al portafolio administrado, (ii) evolución del precio y volumen negociado del Certificado de Participación del FIBRA Prime en el periodo 2019-2021; y (iii) presentación del cronograma de colocaciones de Certificados de Participación, así como de compras vía financiamiento bancario para el año 2021, considerando un escenario base en la recuperación económica bajo la actual crisis. 2. Activo Inmobiliario Cloud Kitchen – Adquisición vía Financiamiento: se acordó (i) aprobar las condiciones comerciales de compraventa y condiciones de arrendamiento de la operación de adquisición del inmueble Cloud Kitchen, (ii) aprobar la continuación de las coordinaciones con el Estudio PRCP para obtener la versión final del Contrato de Compraventa y Contrato de Arrendamiento de la operación de adquisición del activo inmobiliario Cloud Kitchen, considerando un esquema que permita cubrir o mitigar los hallazgos del estudio de títulos del inmueble, así como las opiniones legales, respectivamente, que serán puestos a disposición del Comité Técnico con la finalidad de autorizar e instruir al fiduciario del “FIBRA Prime” la ejecución de esta operación; y (iii) aprobar los términos indicativos de la Propuesta de Financiamiento del SBP por US\$ 2'256,000.00 para la adquisición del activo inmobiliario Cloud Kitchen, monto que incluye el pago del precio de compra y gastos relacionados a la inversión, mencionando que la misma cumple con los límites establecidos en la Política de Inversiones y la Política de Endeudamiento del FIBRA Prime, así como la versión final del contrato de préstamo, que será puesto a disposición del Comité Técnico con la finalidad

		de autorizar e instruir al fiduciario del “FIBRA Prime” su suscripción. 3. Presentación de Pipeline de Activos Inmobiliarios. 4. Gestión de Activos Inmobiliarios.
Cuarta Sesión No Presencial del año 2021	16 de marzo de 2021	Se aprobó lo siguiente: 1. Realizar la distribución del excedente de caja generado durante el ejercicio 2020 -determinado en base a los estados financieros anuales no auditados de dicho período-, por un monto ascendente a US\$ 820,000.00 (Ochocientos veinte mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) a favor de los Titulares de Certificados de Participación del FIBRA Prime. Asimismo, se ha determinado que este pago a cuenta se encontrará sujeto a lo siguiente: - Fecha de Registro: 06 de abril de 2021 - Importe a pagar: USD 820,000.00 - Dólares por Certificado de Participación: USD 0.114956354 - Base de Distribución: 7'133,142 Certificados de Participación de un valor nominal de US\$ 9.88601448 - Fecha de Entrega: 19 de abril de 2021
Quinta Sesión No Presencial del año 2021	19 de marzo de 2021	Se aprobó solicitar a BBVA Sociedad Titulizadora S.A., en nuestra 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: 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.
Sexta Sesión No Presencial del año 2020	25 de marzo de 2021	Se discutieron los siguientes temas en agenda: 1. Modalidad de aporte de inmuebles al FIBRA Prime: información correspondiente a la modalidad de Aportes de Inmuebles al FIBRA Prime, en donde terceros podrán realizar aportes al Patrimonio Fideicometido a cambio de recibir Certificados de Participación en calidad de contraprestación, de acuerdo con las condiciones que establezca el Comité Técnico con sujeción a la Ley, el Reglamento de Procesos de Titulización de Activos o la Legislación Aplicable. 2. Acuerdos de los Miembros del Comité Técnico: evaluar y proponer nuevos niveles en las alertas de riesgos del Informe de Gestión de Riesgos que se remite a la Titulizadora, correspondientes a la concentración/asignación por tipo de activo y por sector económico, con el objetivo de tener una base de monitoreo del impacto de las potenciales aprobaciones de nuevas inversiones en activos inmobiliarios. Sobre

		lo anterior, la Administradora presentará al Comité en las siguientes sesiones una propuesta de alertas de concentración en base a lo mencionado en el presente acápite. 3. Presentación de Pipeline de Activos Inmobiliarios. 4. Gestión de Activos Inmobiliarios.
Sétima Sesión No Presencial del año 2021	28 de abril de 2021	Se aprobó la suscripción de un nuevo Contrato de Arrendamiento respecto de un área de 1,616m² del edificio de propiedad de FIBRA Prime ubicado en Calle Germán Schreiber No. 219-215 y calle Micaela Bastidas No. 120, San Isidro, Lima, conforme a las delegaciones estipuladas en la cláusula 35 del Acto Constitutivo y bajo cumplimiento de los términos y condiciones establecidas en el Anexo 8 del Acto Constitutivo. Es importante precisar que, con el cierre contractual anterior, FIBRA Prime logró reducir su indicador de vacancia de 4% a 2.5%, considerando el total del área bruta arrendable (ABL) administrado en el portafolio de 116,536m². Asimismo, se logró una ocupación de 100% del ABL del edificio de Oficinas Schreiber y una ocupación del 73% del ABL correspondiente al segmento de oficinas.
Octava Sesión No Presencial del año 2021	29 de abril de 2021	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Aprobación de los estados financieros no auditados al 31 de marzo de 2021 del FIBRA Prime, de conformidad con lo establecido en la Primera Modificación Integral al Acto Constitutivo y Contrato Marco de Emisión de fecha 6 de diciembre de 2018. 2. Aprobación del informe trimestral a que se refiere el literal g) del artículo 75 del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, el mismo que forma parte del informe trimestral a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento. 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 2021 por un monto ascendente a USD 395,438.42 (Trescientos noventa y cinco mil cuatrocientos treinta y ocho y 42/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) a favor de los titulares de Certificados de Participación en circulación del Primer Programa de Certificados de Participación de FIBRA Prime (los "Titulares"), de acuerdo a lo regulado en la Cláusula Décimo Quinta, literal e) del Acto Constitutivo. Asimismo, determinó que este pago a cuenta se encuentre sujeto a lo siguiente: 1. Fecha de Registro: 18 de mayo de 2021 2. Importe a pagar: USD 395,438.42 3. Dólares por Certificado de Participación: USD 0.055436779

		4. Base de Distribución: 7'133,142 Certificados de Participación de un valor nominal de US\$ 9.88601448 Fecha de Entrega: 27 de mayo de 2021
Novena Sesión No Presencial del año 2021	16 de junio de 2021	Se discutieron los siguientes temas en agenda: 1. Estrategias de crecimiento de los activos bajo gestión (AUM) del FIBRA Prime en el corto plazo: referida al Programa de adquisiciones vía aporte de inmuebles, sujeta a mantener tenencia de Certificados de FIBRA Prime por parte del aportante, así como al Programa de adquisiciones vía financiamiento bancario que se generaría por aumento de línea en base a las adquisiciones vía aporte de inmuebles y por último al Programa de adquisiciones vía aporte de inmuebles, sujetas a encontrar mecanismo de liquidación de Certificados de FIBRA Prime para el aportante. Sin perjuicio de lo anterior, se monitoreará las condiciones idóneas para establecer un anuncio de aumento de capital, vía realización de la Quinta Colocación de Certificados de Participación. 2. Estrategia de cobertura al Riesgo Político: referida a la evaluación de la adquisición de una póliza de seguros denominada "Political Risk Insurance" (PRI) referidas a las coberturas otorgadas por expropiación de bienes inmuebles, y/o evaluar la posibilidad con la Sociedad Titulizadora como Fiduciario del FIBRA Prime, incluir al Patrimonio Fideicometido dentro de la cobertura de su seguro CEN. 3. Propuesta de cambios al Acto Constitutivo: evaluar cambios al Documento Marco a fin de optimizar estrategia comercial-financiera. Dichos cambios deberán ser aprobados finalmente en la Asamblea General. Se considerarían los siguientes temas: (i) cambios y especificaciones al límite de endeudamiento, (ii) inclusión de realización de estrategias de cobertura al riesgo de tipo de cambio, (iii) incluir posibilidad de inversión en activos extranjeros, (iv) incluir posibilidad de invertir en activos inmobiliarios de renta residencial, y (v) complementar especificaciones sobre la comisión de adquisición de la Empresa Administradora. 4. Aporte de inmueble: Edificio Vértice 22: se revisaron los fundamentos comerciales y financieros de la operación. Se acordó continuar con las negociaciones sujeto a conformidad de acuerdos y aceptación para transferencia del inmueble por parte del vendedor, considerando como medio de pago porcentajes de aporte de certificados del FIBRA Prime. Importante evaluar riesgos del sector oficinas.
Décima Sesión	30 de julio de	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:

No Presencial del año 2021	2021	1. Los estados financieros no auditados al 30 de junio de 2021 del FIBRA Prime, de conformidad con lo establecido en el Acto Constitutivo. 2. El informe trimestral a que se refiere el literal g) del artículo 75 del Reglamento de Titulización, el cual forma parte del informe trimestral a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento.
Décimo Primera Sesión No Presencial del año 2021	18 de agosto de 2021	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Realizar un pago a cuenta de las Distribuciones (tal como este término se define en el Acto Constitutivo) correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2021 por un monto ascendente a US\$ 404,019.93 (Cuatrocientos cuatro mil diecinueve y 93/100 dólares de los Estados Unidos de América – “Dólares”) 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. Asimismo, se ha determinado que este pago a cuenta se encontrará sujeto a lo siguiente: – Fecha de Registro: 08 de setiembre de 2021 – Importe a pagar: US\$ 404,019.93 – Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.056639827 – Base de Distribución: 7’133,142 Certificados de Participación de un valor nominal de US\$ 9.88601448 – Fecha de Entrega: 21 de setiembre de 2021
Décimo Segunda Sesión No Presencial del año 2021	13 de setiembre de 2021	Se discutieron los siguientes temas en agenda: 1. Estrategias de gestión: referida a la actualización de la propuesta de cambios al Acto Constitutivo, con el objetivo de optimizar la gestión de activos inmobiliarios a nivel de riesgo cambiario, estrategias de inversión, límites de endeudamiento y consideraciones operativas. 2. Estrategia de Adquisición de activos inmobiliarios vía aporte de inmuebles a cambio de Certificados de Participación del FIBRA Prime: descripción de principales beneficios y cronograma de potenciales adquisiciones. 3. Presentación de activos inmobiliarios para Pre-aprobación sujeta al cierre de la evaluación integral de idoneidad: se analizaron operaciones inmobiliarias en base a la estrategia de aporte parcial en conjunto con financiamiento.
Décimo Tercera Sesión No Presencial del	22 de setiembre de 2021	Se aprobaron los siguientes temas en agenda:

año 2021		1. La participación de FIBRA Prime, en calidad de prestatario, en una operación de financiamiento con Scotiabank Perú, la misma que cumple con los límites establecidos en la Política de Inversiones y la Política de Endeudamiento del FIBRA PRIME; cuyos principales términos y condiciones se detallan a continuación: • Monto del Financiamiento: US\$ 2'000,000.00 (Dos millones y 00/100 Dólares). • Moneda: Dólares. • Plazo del Préstamo: Hasta treinta y cinco (35) meses 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 del inmueble ubicado en Jirón Gonzales Prada N° 1035, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, e inscrito en la partida registral N° 41930128 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (en adelante, el “Inmueble Cloud Kitchen”). • Garantías: Hipotecas de primer rango sobre los inmuebles denominados Oficinas El Virrey y Tiendas Mass. 2. Aprobar las versiones finales de los documentos vinculados al Financiamiento y de conformidad con lo dispuesto la Cláusula Vigésima Quinta del Acto Constitutivo, instruir al Fiduciario para que, a través de sus representantes, proceda a suscribir los documentos del Financiamiento. 3. Aprobar la ejecución de la inversión consistente en la adquisición del Inmueble Cloud Kitchen, en el marco de la Política de Inversiones de FIBRA PRIME, para que, de manera inmediatamente posterior a la adquisición, se arriende el Inmueble a COCINAS OCULTAS SURQUILLO S.A.C. 4. Autorizar al Fiduciario para que, en representación del FIBRA PRIME (i) suscriba el contrato de compraventa del Inmueble Cloud Kitchen (el “Contrato de Compraventa”) con COCINAS OCULTAS SURQUILLO S.A.C. (el “Vendedor”), así como todo acto necesario y/o conveniente al efecto, incluyendo las escrituras públicas que se generen por dicho contrato de compraventa y cualquier documento, solicitud o aclaración, notarial o ante los Registros Públicos, dejándose constancia que la versión final del Contrato de Compraventa es aprobada en la presente sesión conforme se indica en el punto siguiente; (ii) suscriba el contrato de arrendamiento del Inmueble Cloud Kitchen (el “Contrato de Arrendamiento”) con el Vendedor, así como todo acto necesario y/o conveniente al efecto, incluyendo las escrituras públicas que se generen y cualquier documento, solicitud o aclaración, notarial o ante los Registros Públicos, dejándose constancia que la versión final del Contrato de Arrendamiento
----------	--	--

		es aprobada en la presente sesión conforme se indica en el punto siguiente; (iii) realice el pago del precio de compra por la adquisición del Inmueble Cloud Kitchen, 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 Cloud Kitchen por parte del FIBRA PRIME y el arrendamiento del mismo a favor del Vendedor, incluyendo, pero no limitado a cualquier solicitud o aclaración, notarial o ante los Registros Públicos. 5. Aprobar las versiones finales del Contrato de Compraventa y del Contrato de Arrendamiento.
Décimo Cuarta Sesión No Presencial del año 2021	04 de octubre de 2021	Se revisaron los siguientes temas en agenda: 1. Revisión de condiciones comerciales de oportunidades de inversión en activos de oficinas y activos industriales 2. Resultados del portafolio y estrategia de inversiones para el 4T del ejercicio 2021 3. Descripción del programa de financiamiento para las potenciales adquisiciones del 4T-2021 4. Compliance: actualización proceso de cambios en el Acto Constitutivo
Décimo Quinta Sesión No Presencial del año 2021	27 de octubre de 2021	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Registrar el importe de USD 379,023.25 (Trescientos setenta y nueve mil veintitrés y 25/100 Dólares) como una cuenta por cobrar a los titulares de certificados de participación del FIBRA Prime generada por la entrega en exceso de la utilidad neta contable obtenida por el FIBRA Prime, conforme a los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2020, la cual será compensada contra la futura realización de inversiones de conformidad con lo previsto en la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo del Patrimonio Fideicometido. 2. Adicionar la suma de USD 114,097.50 (Ciento catorce mil noventa y siete y 50/100 Dólares) como Excedente de Caja correspondiente al ejercicio 2020 al importe ya aprobado por el Comité Técnico y que fuera entregado a los titulares de los Certificados en virtud de los acuerdos del Comité Técnico adoptados en las sesiones del 3 de junio de 2020 y 28 de octubre de 2020, en las cuales se aprobó realizar pagos a cuenta de Distribuciones (según se define en el Acto Constitutivo) correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2020 por el importe de USD 568,428.99 (Quinientos sesenta y ocho mil cuatrocientos veintiocho y 99/100 Dólares) y al tercer trimestre del ejercicio 2020 por el importe de USD 88,729.96 (Ochenta y ocho mil setecientos veintinueve y 96/100 Dólares), respectivamente. 3. Reducir el capital del FIBRA Prime por un importe de S/ 3'728,917.22 (Tres millones setecientos veintiocho mil novecientos diecisiete y 22/100

		Soles), por lo que el capital del FIBRA Prime se reduce de S/ 232'796,268.56 (Doscientos treinta y dos millones setecientos noventa y seis mil doscientos sesenta y ocho y 56/100 Soles) a S/ 229'067,351.34 (Doscientos veintinueve millones sesenta y siete mil trescientos cincuenta y uno y 34/100 Soles). Teniendo en cuenta que el capital del FIBRA Prime está conformado por la cantidad de Certificados multiplicados por su valor nominal, y este se encuentra expresado en Dólares en el Acto Constitutivo, el capital del FIBRA Prime se reduce en USD 934,097.50 (Novecientos treinta y cuatro mil noventa y siete y 50/100 Dólares). De esta manera, el capital del FIBRA Prime se reduce de USD 70'518,345.10 (Setenta millones quinientos dieciocho mil trescientos cuarenta y cinco y 10/100 Dólares) a USD 69'584,247.60 (Sesenta y nueve millones quinientos ochenta y cuatro mil doscientos cuarenta y siete y 60/100 Dólares). Para efectos contables, se ha considerado un tipo de cambio de S/ 3.992 por Dólar, vigente al 27 de octubre de 2021. 4. La reducción de capital se efectúa mediante la reducción del valor nominal de los Certificados de USD 9.88601448 (Nueve y 88601448/100 Dólares) a USD 9.75506272 (Nueve y 75506272/100 Dólares). De esta manera, la reducción del capital del FIBRA Prime no produce un cambio en el número de Certificados; no obstante, afecta a todos los titulares de Certificados a prorrata de su participación en el capital del FIBRA Prime. La reducción del valor nominal de los Certificados se ha calculado dividiendo (i) el monto en Dólares de la reducción de capital detallada en el numeral 3 precedente; entre (ii) el total de Certificados emitidos, para lo cual se ha utilizado el tipo de cambio vigente al 27 de octubre de 2021, el cual asciende a S/ 3.992 por Dólar. 5. Modificar el Numeral 6.16 de la Cláusula Sexta del Acto Constitutivo, el cual quedará redactado de la siguiente manera: "6.16 Valor Nominal: USD 9.75506272 (Nueve y 75506272/100 Dólares)." 6. Instruir al Fiduciario para que, mediante sus representantes debidamente acreditados, suscriba los documentos públicos y/o 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 aprobada por el Comité Técnico 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 por el Comité Técnico 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 o fecha de cambio de valor nominal será determinada por el Comité Técnico una vez que se obtenga la inscripción en los Registros Públicos de la reducción del capital del FIBRA Prime.
Décimo Sexta Sesión No Presencial del año 2021	29 de octubre de 2021	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Los estados financieros intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2021 del FIBRA Prime, de conformidad con lo establecido en 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 6 de diciembre de 2018. 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 cual se adjunta y forma parte del informe trimestral a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento, el que se adjunta a la presente comunicación. 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 2021 por un monto ascendente a US\$ 518,347.55 (Quinientos dieciocho mil trescientos cuarenta y siete y 55/100 Dólares) a favor de los titulares de Certificados de Participación en circulación del Primer Programa de Certificados de Participación de FIBRA Prime, de acuerdo a 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 noviembre de 2021 – Importe a pagar: US\$ 518,347.55 – Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.072667494 – Base de Distribución: 7'133,142 Certificados de Participación – Fecha de Entrega: 07 de diciembre de 2021.
Primera Sesión Presencial del año 2021	24 de noviembre de 2021	Se revisaron los siguientes temas en agenda: 1. Aprobación preliminar de Inversiones Inmobiliarias Alese S.A.C. y GCZ S.A.C. 2. Indicadores del portafolio de inmuebles hacia el cierre del ejercicio 2021 3. Compliance: actualización de cambios al Acto Constitutivo

Décimo Séptima Sesión No Presencial del año 2021	06 de diciembre de 2021	Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos: 1. Aprobar y aceptar el aporte al FIBRA Prime del setenta y cinco por ciento (75%) de los derechos y acciones sobre determinadas unidades inmobiliarias que conforman el Inmueble Regal (según se define en el punto 3 siguiente) por el valor de S/ 11'783,590.67 (Once millones setecientos ochenta y tres mil quinientos noventa y 67/100 Soles) (el "Aporte"; y, como consecuencia de ello, emitir, en la fecha de suscripción de la escritura pública que contenga el contrato del Aporte, un total de 365,278 (trescientos sesenta y cinco mil doscientos setenta y ocho) certificados de participación a favor de los titulares de las alícuotas objeto del Aporte, valorizados en US\$ 7.93 (Siete y 93/100 Dólares) cada uno, conforme a la metodología contenida en el numeral (ii) de la Cláusula Décima de la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA PRIME y Contrato Marco de Emisión, de fecha 6 de diciembre de 2018, y sus modificaciones, considerando un tipo de cambio de S/ 4.068 por cada US\$ 1.00. 2. Dejar constancia que el presente Aporte se encuentra exceptuado del ejercicio del derecho de suscripción preferente y la realización de una oferta pública primaria de conformidad con lo establecido en los artículos 83 y 84 del Reglamento de Procesos de Titulización de Activos aprobado por Resolución CONASEV N° 001-97-EF/94.10. 3. Aprobar, en los términos y condiciones propuestos, la ejecución de la inversión y adquisición vía compraventa de los derechos y acciones correspondientes a cuarenta y ocho (48) unidades inmobiliarias del edificio ubicado en Jirón Camaná N° 851, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima (el "Inmueble Regal"), lo que cumple con la Política de Inversiones del FIBRA Prime, y que incluye el 25% restante de los derechos y acciones del Inmueble Regal. 4. Comunicar a los arrendatarios la cesión de posición contractual de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre de la operación respecto del Inmueble Regal, para efectos de que el FIBRA Prime adquiera la calidad de arrendador. 5. Autorizar e instruir al Fiduciario para que, en representación del FIBRA PRIME, (i) suscriba el contrato de aporte y compraventa de derechos y acciones sobre inmuebles y el contrato de compraventa de inmuebles (los "Contratos"), ambos respecto del Inmueble Regal, con los siete (7) propietarios del Inmueble Regal (los "Vendedores"), así como todo acto necesario y/o

		conveniente al efecto, incluyendo las escrituras públicas que se generen por dicho contrato de compraventa y cualquier documento, solicitud o aclaración, notarial o ante los Registros Públicos; (ii) suscriba cualquier documento necesario y/o conveniente para ejecutar la cesión de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre de la operación respecto del Inmueble Regal, incluyendo, de ser el caso, las escrituras públicas que se generen y cualquier documento, solicitud o aclaración notarial, o ante los Registros Públicos; (iii) realice la emisión de 365,278 (trescientos sesenta y cinco mil doscientos setenta y ocho) certificados de participación a favor de los titulares de las alícuotas objeto del aporte, valorizados en US\$ 7.93 (Siete y 93/100 Dólares) cada uno, como contraprestación por dicho Aporte; (iv) realice el pago del precio de compra por la adquisición del Inmueble Regal, conforme a lo previsto en los Contratos; y (v) suscriba cualquier otro documento público o privado necesario para llevar a cabo la adquisición del Inmueble Regal y el arrendamiento del mismo, incluyendo, pero no limitado a, cualquier solicitud o aclaración notarial, o ante los Registros Públicos. 6. Conforme a lo establecido en el literal o) de la Cláusula Décimo Quinta del Acto Constitutivo, aprobar las versiones finales de los Contratos y del modelo de comunicación de la Cesión, que fueron compartidas con los miembros del Comité Técnico. 7. Dejar constancia que se ha obtenido la opinión legal emitida por un reconocido estudio de abogados en la que se señala que los Contratos se encuentran conforme a los Lineamientos Generales para Realizar Inversiones y Desinversiones en Bienes Inmuebles descritos en el Anexo 7 del Acto Constitutivo, salvo por las provisiones especiales que han sido negociadas con los actuales propietarios del Inmueble Regal, las mismas que han sido aprobadas por el Comité Técnico mediante el presente acuerdo. 8. La participación de FIBRA Prime, en calidad de prestatario, en una operación de financiamiento con Scotiabank Perú S.A.A., la misma que cumple con los límites establecidos en la Política de Inversiones y la Política de Endeudamiento del FIBRA PRIME; cuyos principales términos y condiciones se detallan a continuación: – Monto del Financiamiento: US\$ 1'700,000.00 (Un millón setecientos mil y 00/100 Dólares). – Moneda: Dólares. – Plazo del Préstamo: 36 meses contados a partir de la fecha de cierre o hasta el 31 de julio de 2024, lo que ocurra primero. – Destino de los Fondos: compra del inmueble Regal
--	--	---

		– Garantías: Hipotecas de primer rango sobre los inmuebles denominados Oficinas El Virrey y Tiendas Mass. 9. Aprobar las versiones finales de los documentos vinculados al Financiamiento y de conformidad con lo dispuesto la Cláusula Vigésima Quinta del Acto Constitutivo, instruir al Fiduciario para que, a través de sus representantes, proceda a suscribir los documentos del Financiamiento.
Décimo Octava Sesión No Presencial del año 2021	31 de diciembre de 2021	En Sesión de Comité Técnico se solicitó a BBVA Sociedad Titulizadora convocar a la Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación del FIBRA Prime a fin de tratar los siguientes puntos de agenda: 1. Aprobación de una operación de refinanciamiento de deuda del FIBRA Prime que excede el límite para el otorgamiento de garantías indicado en la Cláusula Vigésimo Sexta del Título VI del Acto Constitutivo. 2. Delegar en el Comité Técnico la facultad para negociar los términos y condiciones definitivos de la operación de refinanciamiento.

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:

- a) 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.
- b) Calidad de Activos: referido a la adquisición de activos de alta calidad y con flujos estables, que aseguren su continuidad en el tiempo.
- c) 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.
- d) Rentas de Mercado Competitivas: referido a buscar generar contratos de arrendamiento en base a rentas competitivas, orientados a establecer una relación de largo plazo.
- e) 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

- a) Dadas las exigencias de mercado, el inmueble ha sido transformado en un Centro industrial, en donde Unión comparte espacio con Jerseytex, Voyant y Euroven PVC.
- b) Construcciones Metálicas Unión es una empresa dedicada a la elaboración de estructuras metálicas para diversas necesidades de los sectores industriales. Se encuentra arrendando 7,010m2.
- c) La empresa Jerseytex se dedica a la elaboración textil, trabaja sobre 1,280m2 como espacio logístico para su distribución nacional.
- d) La empresa Voyant es una empresa de consultoría y soluciones de ingeniería eléctrica. Se encuentra instalada en 400 m2.
- e) La empresa Euroven PVC elabora estructuras de plástico tales como ventanas y mamparas para cubrir necesidades de proyectos inmobiliarios en su mayoría. Ocupa 760m2 dentro del centro industrial.
- f) 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.

Planta Industrial Construcción Metálicas Unión	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima, Lima
Tipo de Activo	Industrial
Valor de Adquisición	US\$ 6'500,000
Área Construida	9,494.55 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	9,494.55 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilinos

Hotel Park Inn By Radisson – Cinestar Multicines

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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*.
- d) 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	US\$ 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 Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilinos

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 por empresas y/o personas dedicadas a la venta y/o alquiler de productos y servicios para bodas, quinceañeros, calzado, joyería, entre otras. En este trimestre se alcanzó los niveles de ocupación de una operación estabilizada al 100% y se viene aplicando un plan de incremento progresivo de rentas para así lograr el nivel de rentas pre-covid en el primer trimestre de 2022.

Centro Comercial El Virrey de Santa Fe	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Centro de Lima
Tipo de Activo	Comercial
Valor de Adquisición	US\$ 14'300,000
Inversión en Mejoras	US\$ 300,000
Área Construida	6,246.89 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	2688.65 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	132

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.
- Desde diciembre de 2020, el inmueble está ocupado por el inquilino INVERMET (Fondo Metropolitano de Inversiones), por 60% del ABL, el cual generaría ingresos mensuales de S/ 103,559.

Oficinas Administrativas El Virrey	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Centro de Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	US\$ 4'200,000
Inversión en Mejoras	US\$ 700,000
Área Construida	4,878.97 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	4,293.51 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
3. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	60%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino

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 2,331 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.
- El inmueble se encuentra ocupado por una entidad del estado (70%) y empresas privadas del sector tecnología (30%).

- e) Ocupación a la fecha es del 100%.

Schreiber Business Tower	
1. Características Comerciales	
Ubicación	San Isidro, Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	US\$ 4'910,000
Área Construida	4,862.97 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	2,330.63 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	4 inquilinos

Inmueble Comercial y Oficinas (Uso Mixto) Conquistadores

- a) El inmueble está situado en plena avenida Conquistadores en San Isidro.
- b) Se encuentran en una zona comercial estratégica de San Isidro ya que cuenta con un número importante de comercios, bancos y edificios empresariales.
- c) Asimismo, las oficinas serán remodeladas para optimizar 300 m² 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	US\$ 5,258,321
Inversión en Mejoras	US\$ 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 Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	86%
Número de Arrendatarios (actual)	5

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, Santa 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	US\$ 2'906,391
Área Construida	1,539 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	1,539 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino

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	US\$ 7,050,000
Área Construida	3,793 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	24,500 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino

Inmuebles Logístico Farmacias Peruanas

- i. Inmueble industrial / 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	US\$ 20'500,000
Área Construida	22,542 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	59,943 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino

Inmueble logístico - Cloudkitchen

- a) Local destinado únicamente a la preparación de alimentos para ser entregados a través del servicio de *delivery*.
- b) Ubicado en Surquillo distrito estratégico, céntrico y con acceso a una mayor concentración de consumidores

Cloud Kitchen	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Surquillo
Tipo de Activo	Logístico
Valor de Adquisición	US\$ 1'800,000
Área Construida	1,134.08 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	1,134.08 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino

Oficinas – Edificio Empresarial REGAL

- a) Edificio ubicado en Av. Nicolas de Piérولا, Cercado de Lima
- b) Está catalogado como Valor Monumento Histórico y su estructura es de acero. Comprende 35 oficinas y 11 depósitos, los cuales se encuentran ocupados por empresas dedicadas a Call Center, Gestión de cobranzas, BPO y actividades relacionadas.
- c) El área arrendable consta de 5,329 m2, ubicados desde el 2do al 15to piso
- d) Ocupación a la fecha es del 76%.

Cloud Kitchen	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	US\$ 4'240,629
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	5,329 m2
Nivel de Propiedad	Control al 90%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	76%
Número de Arrendatarios (actual)	7 inquilinos

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 del ejercicio 2021:

Límites de Inversión

Concepto	Límite Inversiones en Bienes Inmuebles	Límite Inversiones Temporales
Total Activo Total	\$86,974,331.93	\$86,974,331.93
Inversiones respectivas	\$82,411,572.36	\$0.00
Porcentaje	94.75%	0.00%
Límite	Mínimo 70% del activo total	Máximo 30% del activo total
Estado	Dentro del Límite	Dentro del Límite
Holgura	\$30,756,485.73	\$26,092,299.58

Límites de Gastos

Concepto	Límites de Gastos Ordinarios (*)	Límites de Gastos Extraordinarios	Límite de Gastos Ejecución de Inversiones
Valor Patrimonio Neto del Fideicomiso (***)	\$58,753,951.81	No Aplica	\$58,753,951.81
Gastos respectivos	\$1,181,022.57	\$0.00	\$1,307,484.00
Porcentaje	2.01%	No Aplica	2.23%
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	\$581,595.99	\$250,000.00	\$1,630,213.59

(*) 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.

(***) No incluye el aumento de capital generado por la emisión de Certificados por las operaciones de aporte de los inmuebles Regal y Alese, los cuales fueron emitidos en febrero de 2022.

F. I. B. R. A.

PRIME



Presupuesto Anual Indicativo

Lima, marzo de 2022

Comparativo - PRESUPUESTADO vs REAL 2021

Indicadores de RENTA y NOI 2021 – FIBRA Prime

RENTA 2021

	Renta Original	Renta Presupuesto 2021	Renta Real 2021	Renta Real 2021 / Renta Original	Renta Real / Renta Presupuesto 2021	Comentarios
Edificio El Virrey	531,646	392,074	318,179	60%	81%	Retraso en ocupación por situación de oficinas
Hotel Park Inn Radisson	1,159,368	192,000	153,069	13%	80%	Actividad restringida por cierre de fronteras y aforo limitado
Edificio Conquistadores	276,625	123,592	104,401	38%	84%	Retraso en ocupación por situación de oficinas. Ampliación pospuesta por bajas rentas de mercado
Tiendas Conquistadores (TH & CK)	263,035	228,896	193,716	74%	85%	Rentas reducidas en 13% por condiciones de pandemia
Farmacias Peruanas	1,534,950	1,569,486	1,508,174	98%	96%	Según presupuesto
Almacenes Santa Clara	634,500	617,933	612,555	97%	99%	Según presupuesto
Edificio Schreiber	446,668	188,820	190,978	43%	101%	Ocupación al 100% lograda a partir del mes de Julio
Complejo Industrial Unión	610,560	444,980	438,889	72%	99%	Implementación de Centro logístico
Tiendas Mass	231,732	227,795	230,636	100%	101%	Según presupuesto
CC Virrey de Santa Fe	1,414,353	397,839	449,499	32%	113%	Rentas Pre-COVID alcanzadas en Diciembre 2021. Ocupación DIC21 15% mayor a la Pre-COVID.
Cinestar Premium	289,842	48,000	112,911	39%	235%	Actividad restringida por restricciones gubernamentales
	7,393,279	4,431,415	4,313,007	58%	97%	

Administración y gestión del portafolio – 2022

FIBRA Prime

	Ocupación	Renta Original	Renta 2022	Estabilizado %
Edificio Conquistadores	100%	276,625	179,952	64%
Edificio Schreiber	100%	446,668	280,230	63%
Tiendas Conquistadores (TH & CK)	100%	263,035	251,717	96%
Hotel Park Inn Radisson	100%	1,159,368	136,000	16%
Cinestar Premium	100%	289,842	544,000	262%
Complejo Industrial Unión	100%	610,560	555,360	91%
Edificio El Virrey	100%	531,646	428,499	82%
Galería Virrey de Santa Fe	100%	1,414,353	1,383,715	98%
Tiendas Mass	100%	231,732	222,899	101%
Almacenes Santa Clara	100%	634,500	635,558	100%
Farmacias Peruanas	100%	1,534,950	1,569,486	102%
Cloudkitchen	100%	168,000	168,000	100%
Edificio REGAL	76%	387,077	301,365	78%
Alese (Renta 2022 desde Febrero)	100%	1,068,120	979,000	92%
	99%	9,016,476	7,635,781	88%

Sectores Económicos Subyacentes	Distribución %
Administración Pública	9.36%
Alimentos y Bebidas	1.98%
Automotriz	20.04%
Comercial-Retail	20.15%
Entretenimiento	2.80%
Farmacéutico	19.27%
Inmobiliaria	0.46%
Manufactura	5.22%
Servicios	5.73%
Textil	0.89%
Turismo	11.18%
Minimarket/Supermercado	2.93%

Indicadores proyectados 2022

FIBRA Prime

	Cierre 2019 Resultados	Cierre 2020 Resultados	Cierre 2021 Resultados	Estimado 2022 sin nuevas adquisiciones
AUM (*)	US\$ 44.3 Mn	US\$ 80.2 Mn	US\$ 86.2 Mn	US\$ 98.4 Mn
Rentas Anuales (**)	US\$ 2.98 Mn	US\$ 1.99 Mn	US\$ 4.34 Mn	US\$ 7.64 Mn
Net Operating Income (NOI) (***)	US\$ 2.86 Mn / Margen: 95.97%	US\$ 1.67 Mn / Margen: 83.93%	US\$ 3.69 Mn / Margen: 84.92%	US\$ 7.05 Mn / Margen: 92.36%
EBITDA (***)	US\$ 2.12 Mn / Margen: 71.11%	US\$ 0.87 Mn / Margen: 43.75%	US\$ 2.58 Mn / Margen: 59.35%	US\$ 5.55Mn / Margen: 72.72%
Distribución por Certificado (****)	US\$ 0.65 por CP	US\$ 0.25 por CP	US\$ 0.31 por CP	US\$ 0.50 por CP

(*) Para todos los casos corresponde al valor de adquisición y el valor de las implementaciones en CAPEX una vez finalizadas.

(**) Solo considera la facturación histórica de las rentas de alquiler de los inmuebles bajo gestión en cada año hasta 2021. En el 2022 es una estimación actualizada para efectos de Presupuesto.

(***) Indicadores de NOI y EBITDA han sido calculados en base al registro contable de EEFF auditados en cada año hasta 2021. En el 2022 corresponde a la estimación actualizada para efectos del Presupuesto.

(****) Resultado anual se obtiene de sumar los indicadores de distribución por Certificado de Participación en circulación al cierre de cada trimestre. Dicho indicador trimestral corresponde al cociente de la distribución de resultados (Utilidad Distribuible + exceso de caja si corresponde) entre el número de Certificados de Participación en circulación al cierre de cada periodo.

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.