



GRUPO CORIL
SOCIEDAD TITULIZADORA



Convocatoria a Asamblea General Ordinaria No Presencial de Titulares de Certificados de Participación del “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime”

De acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de Superintendente N° 052-2020-SMV/02 y 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 modificaciones (el “Acto Constitutivo”), Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., en calidad de Fiduciario, y a solicitud del Comité Técnico, cumple con convocar a los titulares de certificados de participación en circulación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime (los “Valores”) a la Asamblea General no presencial (la “Asamblea General”), la misma que se realizará, en primera convocatoria, el día 26 de marzo de 2024, a las 11:00 horas, con el objeto de tratar los siguientes puntos de agenda:

1. Aprobación de Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2023.
2. Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2023.
3. Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2024.
4. Aprobación del reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja generado durante el ejercicio 2023 hasta por un monto de US\$ 225,700.
5. Aprobación del reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja que pueda generarse durante los ejercicios 2024 y 2025 hasta por un monto de US\$ 4'000,000 (o hasta por el monto equivalente a la totalidad del excedente de caja reflejado en los estados financieros no auditados de dichos ejercicios si su importe resultase menor).
6. Autorizar al Comité Técnico para la determinación del monto exacto de los excedentes de caja a ser distribuidos en base a los Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2023 y a los Estados Financieros no auditados anuales de FIBRA Prime correspondientes a los ejercicios 2024 y 2025, según corresponda.
7. Delegar en el Comité Técnico la facultad para realizar una o más reducciones de capital para hacer efectivos los repartos señalados en los puntos 4 y 5, 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.

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 1 de abril de 2024, a las 11:00 horas, a fin de tratar los mismos puntos de agenda.

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 24 horas (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



GRUPO CORIL
SOCIEDAD TITULIZADORA



deberá ser completada y remitida a más tardar 24 horas (hábiles) antes de la fecha de celebración de la Asamblea General conforme a lo indicado en el Documento Informativo (según se define en el párrafo siguiente).

El medio tecnológico/telemático que se empleará para la celebración de la Asamblea General será la plataforma *Microsoft Teams* (“Teams”), 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 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”), el cual, junto con el presente aviso de convocatoria y 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.grupocoril.com/st/>

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, 18 de marzo de 2024

GRUPO CORIL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

Lima, 18 de marzo de 2024

GCST 349.03.2024

Señores

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Presente. –

Asunto: Comunicación Hecho de Importancia

Referencia: Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME (en adelante “FIBRA Prime”)

De nuestra consideración:

De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada, aprobado mediante Resolución SMV No. 005-2014-SMV/01 y sus modificatorias, cumplimos con informar –en calidad de hecho de importancia– que el Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso – D. LEG. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – Fibra - PRIME (“FIBRA Prime”), en sesión extraordinaria llevada a cabo el día de hoy, ha acordado lo siguiente:

- A. Aprobar los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023 de FIBRA Prime, auditados por Tanaka, Valdivia & Asociados Sociedad Civil de R.L. – firma miembro de Ernst & Young Global como auditor externo del FIBRA Prime, y recomendar su presentación a la Asamblea General para la respectiva aprobación.
- B. Aprobar el informe anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2023, y recomendar su presentación a la Asamblea General para la respectiva aprobación.
- C. Aprobar el presupuesto anual indicativo del FIBRA Prime elaborado por Administradora Prime S.A. para el ejercicio 2024, y recomendar su presentación a la Asamblea General para la respectiva aprobación.
- D. Solicitar a la Asamblea General la aprobación de (i) el reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja generado durante el ejercicio 2023 hasta por un monto de US\$ 225,700.00; (ii) el reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja que pueda generarse durante los ejercicios 2024 y 2025 hasta por un monto de US\$ 4'000,000.00 (o hasta por el monto equivalente a la totalidad del excedente de caja reflejado en los estados financieros no auditados de dichos ejercicios si su importe resultase menor); (iii) autorizar al Comité Técnico para la determinación del monto exacto de los excedentes de caja a ser distribuidos en base a los Estados Financieros auditados anuales correspondientes al ejercicio 2023 y a los Estados Financieros no auditados anuales de FIBRA Prime correspondientes a los ejercicios 2024 y 2025; y (iv) delegar en el Comité Técnico la facultad para realizar una o más reducciones de capital para hacer efectivos los repartos antes señalados, 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.
- E. Solicitar a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. que, en su condición de fiduciario de FIBRA Prime, convoque a Asamblea General bajo la modalidad no presencial conforme a las normas aplicables, con la finalidad de tratar los siguientes puntos de agenda:
 1. Aprobación de Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2023.

Dirección:

Calle Monterosa Nro. 256 – Piso 4, Urbanización Chacarilla del Estanque, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

Telf.: (01) 611 8000



GRUPO CORIL
SOCIEDAD TITULIZADORA

2. Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2023.
3. Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2024.
4. Aprobación del reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja generado durante el ejercicio 2023 hasta por un monto de US\$ 225,700.
5. Aprobación del reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja que pueda generarse durante los ejercicios 2024 y 2025 hasta por un monto de US\$ 4'000,000 (o hasta por el monto equivalente a la totalidad del excedente de caja reflejado en los estados financieros no auditados de dichos ejercicios si su importe resultase menor).
6. Autorizar al Comité Técnico para la determinación del monto exacto de los excedentes de caja a ser distribuidos en base a los Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2023 y a los Estados Financieros no auditados anuales de FIBRA Prime correspondientes a los ejercicios 2024 y 2025, según corresponda.
7. Delegar en el Comité Técnico la facultad para realizar una o más reducciones de capital para hacer efectivos los repartos señalados en los puntos 4 y 5, 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.

En ese sentido, luego de efectuar las coordinaciones pertinentes, informaremos oportunamente la convocatoria a Asamblea General.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

Yordi Zaravia Rodas
Representante Bursátil Suplente
Grupo Coril Sociedad Titulizadora

ANEXO I
DOCUMENTO INFORMATIVO SOBRE EL PROCEDIMIENTO PARA LA CELEBRACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA NO PRESENCIAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN (FIDEICOMISARIOS) 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 26 de marzo de 2024 a las 11:00 horas, en primera convocatoria; y para el día 1 de abril de 2024 a las 11:00 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 *Microsoft Teams* (“Teams”), 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 Teams 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 Teams, desagregando el detalle en caso se acceda desde una computadora (ver página 18) o desde un teléfono móvil, ya sea celular Android o iPhone (ver página 19).

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, 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 el enlace al Portal de la SMV publicado en nuestra página web (<https://www.grupocoril.com/st/>).

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 hasta las 11:00 horas del día 25 de marzo de 2024 para el caso de la primera convocatoria, y hasta las 11:00 horas del día 27 de marzo de 2024 para el caso de la segunda convocatoria, los Titulares o su(s) representante(s) deberán:

- Enviar un correo electrónico a factor.fiduciario@grupocoril.com, con copia a legalst@grupocoril.com, con el asunto “Dirección Electrónica”, adjuntando una Comunicación de Registro cuyo modelo sugerido 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 representantes, adicionalmente deberán remitir el poder o los poderes que correspondan de quien suscriba la referida comunicación (se adjunta el formato sugerido en el Anexo B).

Seguidamente, y luego de validar esta información, Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (en adelante “Coril”) remitirá al correo electrónico a través de la dirección factor.fiduciario@grupocoril.com indicada en la mencionada comunicación, una invitación que contendrá una dirección web (*link*) mediante la cual, en la fecha y hora programada, el Titular o su representante 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 o su(s) representante(s) para que su ingreso a la Asamblea General Ordinaria No Presencial sea permitido.
- La sala estará abierta una hora antes de la hora fijada para la primera convocatoria y, de ser el caso, para la segunda convocatoria de la Asamblea General Ordinaria No Presencial para que los Titulares puedan registrarse.

2.3 Designación de representante del Titular con posterioridad al Registro

En caso que, luego de realizado el procedimiento detallado en el punto 2.2., el Titular decida 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 electrónico factor.fiduciario@grupocoril.com, con copia a legalst@grupocoril.com, con el asunto “**Representante**”, hasta las 11:00 horas del día 25 de marzo de 2024 para el caso de la primera convocatoria, y hasta las 11:00 horas del día 27 de marzo de 2024 para el caso de la segunda convocatoria, una carta poder simple debidamente completada y firmada. Un formato referencial de carta poder simple se incluye 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.
- Coril 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, Coril remitirá al representante registrado, al correo electrónico señalado, el *link* de la plataforma Teams 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 participar en la Asamblea General Ordinaria No Presencial y 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 Teams estará disponible desde una hora antes de la hora fijada para la primera convocatoria 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 Teams 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 Teams, 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 en la Asamblea General Ordinaria No Presencial, 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 Asamblea?

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 en la Asamblea General Ordinaria No Presencial, 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 Teams, el sentido del voto de manera expresa. Asimismo, el Titular o representante podrá manifestar su voto de manera verbal, para lo cual deberá previamente hacer “click” en el botón de “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 Teams. Una vez emitido el voto por audio, el Titular o representante deberá bajar la mano y darle *mute* al micrófono.
- Culminado el proceso de votación, quien actúe como secretario en la Asamblea General Ordinaria No Presencial 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 de los Titulares o representantes presentes. Para ello, el Titular deberá remitir un correo electrónico a factor.fiduciario@grupocoril.com, con copia a legalst@grupocoril.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, fondos de inversión o patrimonios autónomos), 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, hasta las 11:00 horas del día 25 de marzo de 2024 para el caso de la primera convocatoria, y hasta las 11:00 horas del día 27 de marzo de 2024 para el caso de la segunda convocatoria.
- 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 hasta las 11:00 horas del día 25 de marzo de 2024 para el caso de la primera convocatoria, y hasta las 11:00 horas del día 27 de marzo de 2024 para el caso de la segunda convocatoria.

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 Teams (y cualquier otro medio que permita la referida plataforma Teams), en el acta de la Asamblea General Ordinaria No Presencial.

Adicionalmente, la Asamblea General Ordinaria No Presencial será grabada y podrá contar 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 marzo de 2024

Señores

GRUPO CORIL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

Calle Monterosa 256, Oficina 401, Edificio Centrum, Chacarilla del Estanque

Santiago de Surco. -

Email: [*]

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 [alternativa 1: 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” / alternativa 2: representante de _____, identificado(a) con Documento Nacional de Identidad Nro. _____, 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 y extraordinarias 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 *Microsoft Teams* 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 hasta las 11:00 horas del día 25 de marzo de 2024 para el caso de la primera convocatoria, y hasta las 11:00 horas del día 27 de marzo de 2024 para el caso de la segunda convocatoria de la 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 marzo de 2024

Señores

GRUPO CORIL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

Calle Monterosa 256, Oficina 401, Edificio Centrum, Chacarilla del Estanque

Santiago de Surco. -

Email: [*]

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 Teams 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 hasta las 11:00 horas del día 25 de marzo de 2024 para el caso de la primera convocatoria, y hasta las 11:00 horas del día 27 de marzo de 2024 para el caso de la segunda convocatoria de la Asamblea No Presencial

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.

Atentamente,

Denominación Social:

RUC No.

Domicilio:

Representante Legal/Apoderado 1:

Denominación Social:

RUC No.

Domicilio:

Representante Legal/Apoderado 2:

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.

Doc. Identidad:
Poderes inscritos en la Partida Electrónica N°

Doc. Identidad:
Poderes inscritos en la Partida Electrónica N°

Anexo C
CARTA PODER – Personas Naturales

Lima, ____ de marzo de 2024

Señores

GRUPO CORIL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

Calle Monterosa 256, Oficina 401, Edificio Centrum, Chacarilla del Estanque

Santiago de Surco. -

Email: [*]

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 y en el enlace al portal de la SMV publicado en la página web de Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. el día 18 de marzo de 2024, así como también en el diario Expreso el día 19 de marzo de 2024, para celebrarse, en primera convocatoria, el día 26 de marzo de 2024 a las 11:00 horas y, en segunda convocatoria, el día 1 de abril 2024 a las 11:00 horas (la “Asamblea”); pudiendo ejercer el derecho de voto a su criterio.

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

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 marzo de 2024

Señores

GRUPO CORIL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

Calle Monterosa 256, Oficina 401, Edificio Centrum, Chacarilla del Estanque

Santiago de Surco. -

Email: [*]

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 y en el enlace al portal de la SMV publicado en la página web de Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A el día 18 de marzo de 2024, así como también en el diario Expreso el día 19 de marzo de 2024, para celebrarse, en primera convocatoria, el día 26 de marzo de 2024 a las 11:00 horas y, en segunda convocatoria, el día 1 de abril 2024 a las 11:00 horas (la “Asamblea”); pudiendo ejercer el derecho de voto a su criterio.

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

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 marzo de 2024

Señores

GRUPO CORIL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

**Calle Monterosa 256, Oficina 401, Edificio Centrum, Chacarilla del Estanque
Santiago de Surco. -**

Email: [*]

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 y en el enlace al portal de la SMV publicado en la página web de Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. el 18 de marzo de 2024, así como también en el diario Expreso el día 19 de marzo de 2024, para celebrarse, en primera convocatoria, el día 26 de marzo de 2024 a las 11:00 horas y, en segunda convocatoria, el día 1 de abril 2024 a las 11:00 horas (la “Asamblea”):

1.- Aprobación de Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2023.

Mi voto es:

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

2.- Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2023.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

3.- Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2024.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

4.- Aprobación del reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja generado durante el ejercicio 2023 hasta por un monto de US\$ 225,700.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

5.- Aprobación del reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja que pueda generarse durante los ejercicios 2024 y 2025 hasta por un monto de US\$ 4'000,000 (o hasta por el monto equivalente a la totalidad del excedente de caja reflejado en los estados financieros no auditados de dichos ejercicios si su importe resultase menor).

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

6.- Autorizar al Comité Técnico para la determinación del monto exacto de los excedentes de caja a ser distribuidos en base a los Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2023 y a los Estados Financieros no auditados anuales de FIBRA Prime correspondientes a los ejercicios 2024 y 2025, según corresponda.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

7.- Delegar en el Comité Técnico la facultad para realizar una o más reducciones de capital para hacer efectivos los repartos señalados en los puntos 4 y 5, 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.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

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.

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 marzo de 2024

Señores

GRUPO CORIL SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

Calle Monterosa 256, Oficina 401, Edificio Centrum, Chacarilla del Estanque

Santiago de Surco. -

Email: [*]

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 y en el enlace al portal de la SMV publicado en la página web de Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. el día 18 de marzo de 2024, así como también en el diario Expreso el día 19 de marzo de 2024, para celebrarse, en primera convocatoria, el día 26 de marzo de 2024 a las 11:00 horas y, en segunda convocatoria, el día 1 de abril 2024 a las 11:00 horas (la “Asamblea”):

1.- Aprobación de Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2023.

Mi voto es:

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

2.- Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2023.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

3.- Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2024.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

4.- Aprobación del reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja generado durante el ejercicio 2023 hasta por un monto de US\$ 225,700.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

5.- Aprobación del reparto de excedente de caja a favor de los Titulares con cargo al excedente de caja que pueda generarse durante los ejercicios 2024 y 2025 hasta por un monto de US\$ 4'000,000 (o hasta por el monto equivalente a la totalidad del excedente de caja reflejado en los estados financieros no auditados de dichos ejercicios si su importe resultase menor).

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

6.- Autorizar al Comité Técnico para la determinación del monto exacto de los excedentes de caja a ser distribuidos en base a los Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2023 y a los Estados Financieros no auditados anuales de FIBRA Prime correspondientes a los ejercicios 2024 y 2025, según corresponda.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

7.- Delegar en el Comité Técnico la facultad para realizar una o más reducciones de capital para hacer efectivos los repartos señalados en los puntos 4 y 5, 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.

Mi voto es

A favor: _____
En contra: _____
Abstención: _____

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.

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.

Atentamente,

Firma: _____
Denominación Social:

RUC No.
Domicilio:
Representante Legal/Apoderado 1:
Doc. Identidad:
Poderes inscritos en la Partida Electrónica N°

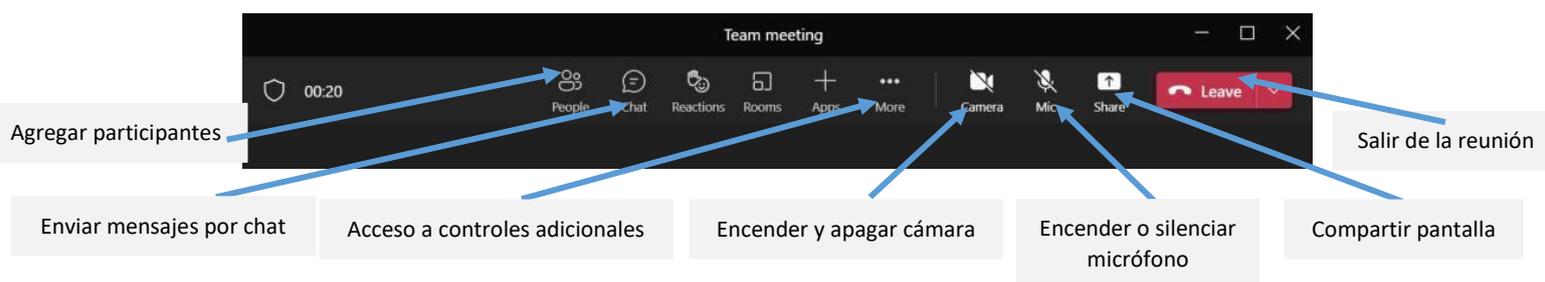
Firma: _____
Denominación Social:
RUC No.
Domicilio:
Representante Legal/Apoderado 2:
Doc. Identidad:
Poderes inscritos en la Partida Electrónica N°

Anexo G

¿Cómo funciona la plataforma Teams?

El aplicativo “Microsoft Teams” permite realizar reuniones o llamadas virtuales desde computadora o teléfono móvil inteligente y/o tableta, el cual ofrece la transmisión simultánea y en tiempo real de sonido e imagen, e interacción de todos los participantes sea mediante voz o por intermedio del chat en la propia plataforma.

Una vez que el Titular o su representante acceda a la plataforma, podrá activar o desactivar su voz y/o imagen. Además, para que el Titular o su representante pueda señalar su voto, tendrá que hacer “click” en el cuadro de chat del aplicativo y acto seguido escribir el sentido de su voto, o podrá hacer “click” en “Micrófono” para manifestar su voto de forma verbal. A continuación, se adjunta una imagen que detalla las funcionalidades antes mencionadas:



¿Cómo se ingresa a la plataforma Teams?

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

El Titular, su representante o apoderado, según corresponda, tendrán las siguientes modalidades de acceso a la plataforma Teams:

- Desde el explorador de internet, sin descargar el aplicativo:
 - (i) Hacer “click” al enlace que el Comité Técnico enviará por correo electrónico. Luego, hacer “click” a la frase “Haga clic aquí para unirse a la reunión”, la cual se encontrará en la invitación a ser remitida por el Comité Técnico según se detalla a continuación:

Reunión de Microsoft Teams

Únase a través de su PC o aplicación móvil

[Haga clic aquí para unirse a la reunión](#)

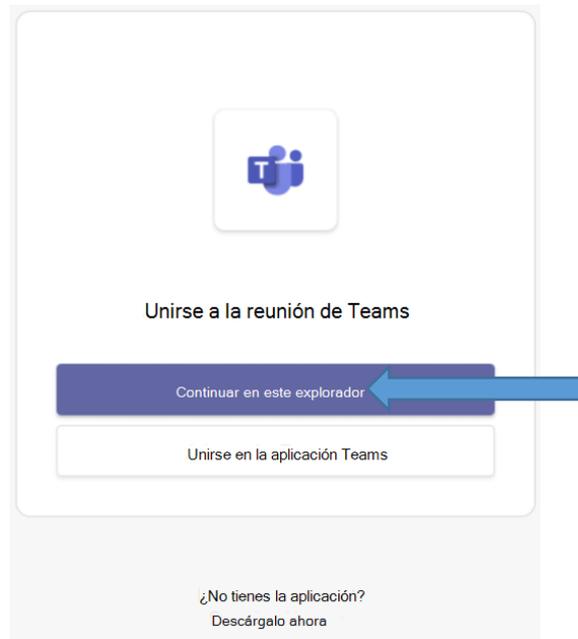
ID de la reunión:

Código de acceso:

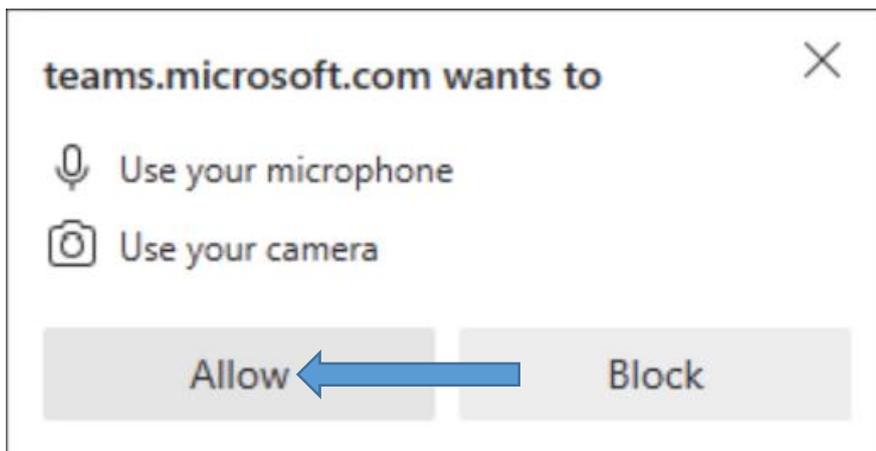
[Descargar Teams](#) | [Unirse en la web](#)

[Infórmese](#) | [Opciones de reunión](#)

- (ii) Luego de efectuar lo señalado en el punto anterior, se abrirá la siguiente ventana y para que el titular o su representante pueda ingresar al aplicativo, sin necesidad de realizar alguna descarga, deberá hacer click a la frase “Continuar en este explorador”:



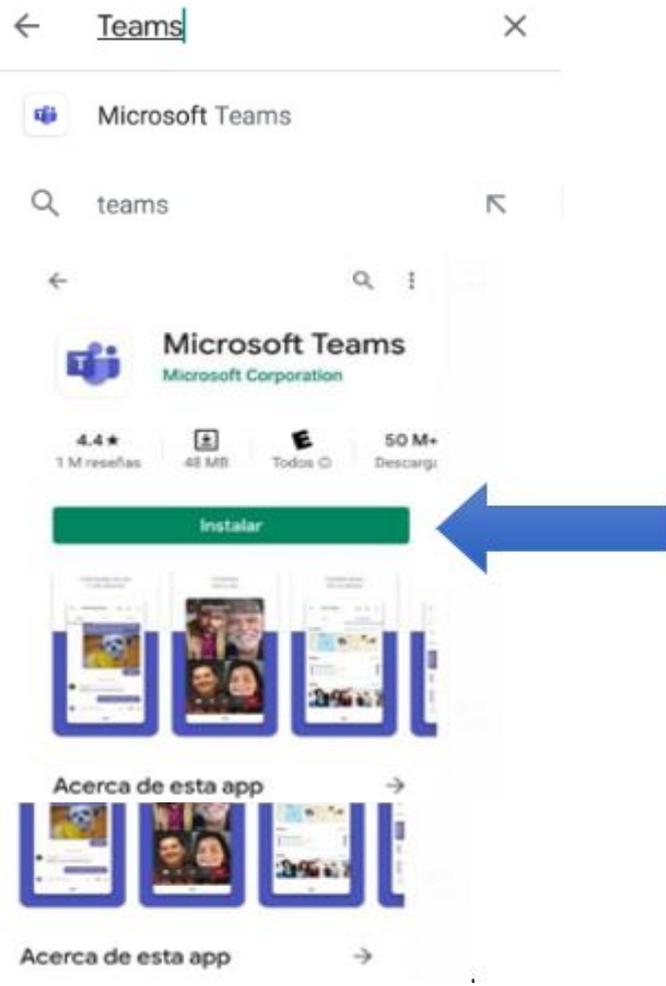
- (iii) Al unirse a la reunión, es posible que el explorador le pregunte si Teams puede usar el micrófono y la cámara. Al seleccionar “Permitir”, siempre puede desactivar el micrófono y/o el vídeo una vez que se una a la reunión.



- (iv) Cuando esté listo, seleccione “Unirse ahora”.
- (v) Si entra en la sala de espera de la reunión, espere a que alguien de la reunión lo admita.

- Descarga del aplicativo:

- (a) La descarga de la plataforma del aplicativo “Microsoft Teams” en una computadora se realiza en la siguiente dirección: <https://www.microsoft.com/es-ww/microsoft-teams/download-app>
- (b) Para instalar “Microsoft Teams” en un teléfono móvil inteligente o tableta, el Titular deberá ingresar a la aplicación “App Store”, en caso se trate de iPhone o a la aplicación “Play Store”, en caso se trate de Android. Posteriormente, deberá digitar “Teams” en el cuadro de búsqueda hasta encontrar la aplicación “Microsoft Teams” e iniciar la descarga e instalación.



Para mayor información sobre como ingresar a una reunión en “Microsoft Teams”, agradeceremos puedan acceder a la siguiente dirección web <https://www.youtube.com/watch?v=xaB-fQ6HyFU>.

**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 2023 y de 2022
junto con el informe 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 2023 y de 2022
junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe 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

Informe 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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros 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 2023, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; así como las notas explicativas a los estados financieros, que incluyen información sobre las políticas contables materiales y otra información significativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio en Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Base de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades en virtud de esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Patrimonio en Fideicomiso de acuerdo el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA) junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Perú, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para fundamentar nuestra opinión.

Lima
Av. Víctor Andrés
Belaunde 171
San Isidro
Tel: +51 (1) 411 4444

Lima II
Av. Jorge Basadre 330
San Isidro
Tel: +51 (1) 411 4444

Arequipa
Av. Bolognesi 407
Yanahuara
Tel: +51 (54) 484 470

Trujillo
Av. El Golf 591 Urb. Del Golf III
Víctor Larco Herrera 13009,
Sede Miguel Ángel Quijano Doig
La Libertad
Tel: +51 (44) 608 830

Informe de los auditores independientes (continuación)

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos se abordaron en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos; por lo que no proporcionamos una opinión separada sobre estos asuntos.

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe, incluso en relación con estos asuntos claves de auditoría. En consecuencia, nuestra auditoría incluyó la realización de procedimientos diseñados para responder a los riesgos de incorrección material evaluados en los estados financieros. Los resultados de los procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar los asuntos clave de auditoría, constituyen la base para la opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos. A continuación, se detalla la manera en la que cada asunto clave de auditoría fue abordado durante nuestra auditoría.

Asunto clave de auditoría	Respuesta de auditoría
<p>Valor razonable de las inversiones inmobiliarias</p> <p>La valuación del rubro Inversiones inmobiliarias es significativa para nuestra auditoría debido al uso de estimados en las técnicas de valuación, basado en presunciones claves efectuadas por el Fiduciario. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias resulta al promediar el importe calculado por el método de flujos de caja descontados y el calculado por el método de capitalización directa.</p> <p>Los principales supuestos considerados para la determinación de los flujos de caja son: Tasa de descuento, margen EBITDA, promedio Capex, perpetuidad.</p> <p>Los principales supuestos considerados para el método de capitalización directa: Margen EBITDA, CapRate, múltiplo EV/EBITDA.</p> <p>La determinación inadecuada del valor razonable de las inversiones inmobiliarias podría dar lugar a una incorrección en los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso y en su situación financiera general. Los principios utilizados en la</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obtuvimos una comprensión sobre el proceso de valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Patrimonio en Fideicomiso. - Involucramos a nuestros especialistas internos quienes verificaron el cálculo y evaluaron la metodología y los supuestos utilizados por el Patrimonio en Fideicomiso en los modelos de valuación. - Evaluamos la integridad de los reportes operativos utilizados por el Patrimonio en Fideicomiso en los modelos de valuación. - Evaluamos la razonabilidad de los supuestos utilizados. - Evaluamos las revelaciones de los estados financieros.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Asunto clave de auditoría	Respuesta de auditoría
---------------------------	------------------------

valuación de las inversiones inmobiliarias se revelan en la nota 4 de los estados financieros.

Debido a los factores mencionados anteriormente, la valuación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias se considera un asunto clave de auditoría.

Responsabilidades del Fiduciario y los responsables del gobierno del Patrimonio en Fideicomiso en relación con los estados financieros

El Fiduciario es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, y del control interno que el Fiduciario determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar la capacidad del Patrimonio en Fideicomiso para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de la empresa en marcha, a menos que el Fiduciario tenga la intención de liquidar del Patrimonio en Fideicomiso o cesar las operaciones, o no tenga otra alternativa realista diferente a hacerlo.

Los responsables del gobierno del Patrimonio en Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Patrimonio en Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o error, y emitir un informe que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección importante cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o acumuladas, podría esperar que influyan razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú, ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

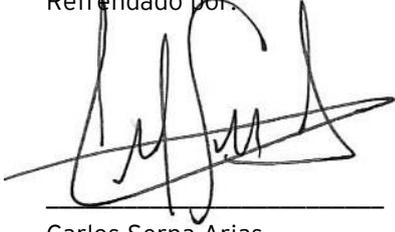
- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio en Fideicomiso.
- Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por el Fiduciario.
- Concluimos sobre la idoneidad del uso por parte del Fiduciario de la base contable de la empresa en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Patrimonio en Fideicomiso para continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en el informe de nuestra auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, a modificar nuestra opinión. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden hacer que del Patrimonio en Fideicomiso deje de continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logre una presentación razonable.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Comunicamos a los responsables del gobierno del Patrimonio en Fideicomiso, entre otros asuntos, al alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Lima, Perú
18 de marzo de 2024

Refrendado por:



Carlos Serpa Arias
C.P.C.C. Matrícula N°46741

Tanaka, Valdivia J Asoc

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 2023 y de 2022

	Nota	2023 S/	2022 S/
Activo			
Activo corriente			
Efectivo	2.3(e)	5,858,433	10,350,195
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2.3(a) y 4(r)	2,975,383	7,460,567
Otros activos	3	838,429	1,326,097
Gastos pagados por anticipado		64,027	448,511
Total activo corriente		<u>9,736,272</u>	<u>19,585,370</u>
Activo no corriente			
Gastos pagados por anticipado		570,833	584,373
Inversiones inmobiliarias	2.3(f) y 4(a)	366,041,005	371,172,915
Total activo no corriente		<u>366,611,838</u>	<u>371,757,288</u>
Total activo		<u>376,348,110</u>	<u>391,342,658</u>
Pasivo			
Pasivo corriente			
Ingresos diferidos		288,257	-
Cuentas por pagar comerciales	6	1,920,930	2,137,091
Otras cuentas por pagar	7	2,871,085	2,945,087
Total pasivo corriente		<u>5,080,272</u>	<u>5,082,178</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	5	144,091,044	148,272,864
Total pasivo		<u>149,171,316</u>	<u>153,355,042</u>
Patrimonio			
	2.3(l) y 9		
Certificados de participación		286,756,728	287,759,778
Prima de emisión		(8,879,787)	(8,879,787)
Pérdida de colocación		(12,064,233)	(12,064,233)
Cuentas por cobrar partícipes		(1,861,679)	(1,861,679)
Resultados acumulados		(36,774,235)	(26,966,463)
Total patrimonio		<u>227,176,794</u>	<u>237,987,616</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>376,348,110</u>	<u>391,342,658</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 los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y de 2022

	Nota	2023 S/	2022 S/
Alquileres de inversiones inmobiliarias	2.3(j) y 4(r)	29,622,948	29,039,923
Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	2.3(k) y 10	<u>(6,440,075)</u>	<u>(2,779,626)</u>
Utilidad bruta		23,182,873	26,260,297
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	2.3(f) y 4(b)	(10,235,382)	(39,966,850)
Gastos administrativos	2.3(k) y 11	<u>(6,840,288)</u>	<u>(7,393,306)</u>
Utilidad (pérdida) neta		6,107,203	(21,099,859)
Gastos financieros	5(f)	(7,306,409)	(4,923,852)
Diferencia en cambio, neta	2.3(d) y 14(a)	<u>3,746,070</u>	<u>4,595,356</u>
Utilidad (pérdida) neta		<u>2,546,864</u>	<u>(21,428,355)</u>
Otro resultado integral del período		-	-
Total resultado integral del período		<u>2,546,864</u>	<u>(21,428,355)</u>

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

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°961, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME

Estado de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y de 2022

	Número de certificados de participación (en unidades)	Certificados de participación S/	Prima de emisión S/	Pérdida de colocación S/	Cuentas por cobrar a participes S/	Resultados acumulados S/	Total S/
Saldos al 1 de enero de 2022	7,133,142	237,156,728	(7,408,107)	(2,344,879)	(1,861,679)	6,848,264	232,390,327
Pérdida neta	-	-	-	-	-	(21,428,355)	(21,428,355)
Total resultados integrales	-	-	-	-	-	(21,428,355)	(21,428,355)
Emisión de certificados de participación, nota 9(b)	1,333,646	50,603,050	-	(9,719,354)	-	-	40,883,696
Costos de emisión de certificados de participación, nota 9(c)	-	-	(1,471,680)	-	-	-	(1,471,680)
Entrega excedente de caja, nota 9(b)	-	-	-	-	-	(1,003,050)	(1,003,050)
Distribución de dividendos, nota 9(d)	-	-	-	-	-	(2,376,533)	(2,376,533)
Adelanto de dividendos, nota 9(d)	-	-	-	-	-	(9,092,463)	(9,092,463)
Otros	-	-	-	-	-	85,674	85,674
Saldos al 31 de diciembre de 2022	8,466,788	287,759,778	(8,879,787)	(12,064,233)	(1,861,679)	(26,966,463)	237,987,616
Ganancia neta	-	-	-	-	-	2,546,864	2,546,864
Total resultados integrales	-	-	-	-	-	2,546,864	2,546,864
Reducción de capital, nota 9(b)	-	(1,003,050)	-	-	-	1,003,050	-
Distribución de dividendos, nota 9(d)	-	-	-	-	-	(4,923,494)	(4,923,494)
Adelanto de dividendos, nota 9(d)	-	-	-	-	-	(8,348,518)	(8,348,518)
Otros	-	-	-	-	-	(85,674)	(85,674)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	8,466,788	286,756,728	(8,879,787)	(12,064,233)	(1,861,679)	(36,774,235)	227,176,794

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 flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y de 2022

	2023 S/	2022 S/
Actividades de operación		
Cobranza de alquileres	31,114,023	25,225,142
Pago a proveedores	(8,538,540)	(7,088,883)
Pago de comisión a la Administradora, nota 8(b)(i)	(2,910,196)	(2,863,870)
Pago de comisión al Fiduciario	(420,906)	(345,890)
Pago de tributos	(3,293,883)	(3,224,585)
Otros cobros/pagos relativos a la actividad, neto	(6,554,519)	(960,022)
Efectivo proveniente de las actividades de operación	<u>9,395,979</u>	<u>10,741,892</u>
Actividad de inversión		
Adquisición de inversiones inmobiliarias, nota 4	(5,103,472)	(53,464,721)
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	<u>(5,103,472)</u>	<u>(53,464,721)</u>
Actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos, nota 15	-	178,664,556
Pago de préstamos, intereses y gastos asociados, nota 15	(6,736,223)	(117,460,490)
Prima de emisión, nota 9(b)	-	(1,471,680)
Entrega de excedente de caja, nota 9(b)	-	(1,003,050)
Distribución de dividendos, nota 9(d) y nota 15	(8,348,518)	(11,468,996)
Efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	<u>(15,084,741)</u>	<u>47,260,340</u>
Aumento neto de efectivo	(10,792,234)	4,537,511
Efecto de la diferencia en cambio sobre el saldo de efectivo en moneda extranjera	6,300,472	(6,397,117)
Efectivo al inicio del periodo	<u>10,350,195</u>	<u>12,209,801</u>
Efectivo al final del periodo	<u>5,858,433</u>	<u>10,350,195</u>

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

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022

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 Titulación (en adelante el "Acto Constitutivo") suscrito por Administradora Prime S.A. (en adelante el "Originador" o la "Administradora"), y BBVA Sociedad Tituladora S.A. en calidad de "Fiduciario" a esa fecha, El Patrimonio en Fideicomiso llevó a cabo su Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME el 17 de diciembre de 2018, ver nota 9(b).

El 26 de junio de 2023, BBVA Sociedad Tituladora S.A. y Grupo Coril Sociedad Tituladora S.A. (en adelante el "Fiduciario"), con la intervención de la Administradora, suscribieron el contrato de cesión de posición contractual en el Acto Constitutivo, así como el acta de entrega de documentación e información, con ello a partir de dicha fecha Grupo Coril Sociedad Tituladora S.A. asumió las funciones, obligaciones y responsabilidades como Fiduciario del Patrimonio en Fideicomiso y es responsable por su gestión.

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 Titulación 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 Grupo Coril Sociedad Tituladora S.A. (en adelante "el Fiduciario") aplique los recursos para efectuar Inversiones en bienes inmuebles.

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Aprobación de estados financieros -

De acuerdo con el 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 2022 fueron aprobados por la Asamblea de Tenedores el 3 de abril de 2023. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 han sido aprobados por el Comité Técnico el 18 de marzo de 2024 y serán presentados para su aprobación a la Asamblea de Tenedores en los plazos establecidos por Ley y, en opinión del Fiduciario y del Comité Técnico, serán aprobados sin modificaciones.

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" por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2023 y de 2022.

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 -

En estos estados financieros adjuntos, el Patrimonio en Fideicomiso no ha adoptado anticipadamente ninguna norma, interpretación o modificación que haya sido emitida pero no sea efectiva a la fecha.

Las siguientes normas, interpretaciones o modificaciones se aplican por primera vez en 2023 pero, no han tenido un impacto significativo en los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso:

- *NIIF 17 Contratos de seguro*

La NIIF 17 Contratos de seguro consiste en una nueva norma contable integral para contratos de seguro que cubre el reconocimiento, la medición, la presentación y la revelación de dichos contratos. La NIIF 17 sustituye a la NIIF 4 Contratos de seguro, y aplica a todos los tipos de contratos de seguro (es decir, seguros de vida, seguros distintos a los de vida, seguros directos y reaseguros), independientemente del tipo de entidades que los emiten, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con características de participación discrecional. Se aplicarán algunas excepciones de alcance. El objetivo general de la NIIF 17 es proporcionar un modelo contable integral para los contratos de seguro que

Notas a los estados financieros (continuación)

sea más útil y congruente para las aseguradoras, y que abarque todos los aspectos contables relevantes. La Norma se basa en un modelo general, que se complementa con:

Una adaptación específica para contratos con características de participación directa (el enfoque de tarifa variable).

Un enfoque simplificado (el enfoque de asignación de primas) principalmente para contratos de corta duración.

En opinión del Fiduciario la nueva norma no tuvo ningún impacto en los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso.

- *Definición de estimaciones contables - Modificaciones a la NIC 8*

Las modificaciones aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en políticas contables y corrección de errores. Además, aclaran cómo las entidades utilizan las técnicas de medición e inputs para desarrollar estimaciones contables.

En opinión del Fiduciario estas modificaciones no tuvieron ningún impacto en los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso.

- *Revelación de políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Prácticas de la NIIF 2*

Las modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Prácticas de la NIIF 2 Realización de juicios sobre materialidad proporcionan orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad a la información sobre políticas contables. Las modificaciones tienen por objeto ayudar a las entidades a proporcionar información sobre políticas contables que sea más útil, sustituyendo el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por el requisito de revelar sus políticas contables "materiales" y añadiendo orientaciones sobre cómo las entidades aplican el concepto de "materialidad" al tomar decisiones sobre la revelación de políticas contables.

En opinión del Fiduciario estas modificaciones no tuvieron ningún impacto en los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso.

- *Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única - Modificaciones a la NIC 12*

Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Utilidades reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial prevista en la norma, de modo que ya no aplica a las transacciones que den lugar a los mismos montos de impuesto por pagar y deducir por diferencias temporales gravables y deducibles iguales.

En opinión del Fiduciario estas modificaciones no tuvieron ningún impacto en los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 2023 y de 2022, el Patrimonio en Fideicomiso sólo mantiene 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.

(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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

(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: las obligaciones financieras, 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

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 2023 y de 2022, 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

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

(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 2023, corresponde a cuentas corrientes en soles por S/3,022,741 y cuentas corrientes en dólares estadounidenses por US\$765,369, equivalente a S/2,835,692 (S/3,219,223 y US\$1,872,629, equivalente a S/7,130,972, al 31 de diciembre de 2022). Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(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.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

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:

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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.

(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 2023 y de 2022.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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(t).

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

2.5 Nuevos pronunciamientos contables emitidos por no vigentes -

Las normas e interpretaciones emitidas, pero aún no efectivas, a la fecha de emisión de los estados financieros se detallan a continuación. El Patrimonio Fideicomitado tiene la intención de adoptar estas normas, en lo aplicable, cuando sean efectivas:

- *Modificación a las NIIF 16: "Pasivo por arrendamiento en una venta con un arrendamiento posterior"* -

En setiembre de 2022, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 para especificar los requisitos que un vendedor-arrendatario utiliza al medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior, para garantizar que el

Notas a los estados financieros (continuación)

vendedor-arrendatario no reconozca ningún monto de la ganancia o pérdida, que se relaciona con el derecho de uso que conserva.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales de presentación de informes que comienzan a partir del 1 de enero de 2024 y deben aplicarse retrospectivamente a las transacciones de venta y arrendamiento posterior celebradas después de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse.

- *Modificaciones a la NIC 1: "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes"* - En enero de 2020 y octubre 2022, el IASB emitió modificaciones a los párrafos 69 al 76 de la NIC 1 "Presentación de estados financieros" para especificar los requerimientos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran:
 - Que se entiende por derecho a aplazar la liquidación
 - Que debe existir un derecho a diferir al final del período sobre el que se informa.
 - Que la clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento.
 - Que solo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

- *Acuerdos de financiación de proveedores - "Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7"* - En mayo de 2023, el IASB emitió modificaciones a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo y a la NIIF 7 Instrumentos financieros: Divulgaciones para aclarar las características de los acuerdos de financiación de proveedores y requerir divulgación adicional de dichos acuerdos. Los requisitos de divulgación en las modificaciones tienen como objetivo ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las modificaciones entraran en vigor para los periodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la adopción anticipada, pero será necesario revelarla.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

3. Otros activos

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

	2023 S/	2022 S/
Adelanto a proveedores	443,532	766,939
Detracciones Banco de la Nación (b)	233,946	394,346
Garantías	154,911	154,911
Diversas	6,040	9,901
	<u>838,429</u>	<u>1,326,097</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, corresponde a los saldos que el Patrimonio en Fideicomiso mantiene en las cuentas del Banco de la Nación producto de los depósitos de detracciones efectuados por sus clientes; los cuáles serán aplicados para el pago del Impuesto General a las Ventas (IGV).

Notas a los estados financieros (continuación)

4. Inversiones inmobiliarias

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

Inversión inmobiliaria	2023					2022				
	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/
Farmacias Peruanas (i)	73,533,500	3,129,382	143,373	2,110,245	78,916,500	73,533,500	3,129,382	139,373	3,965,425	80,767,680
Oficinas y Galerías El Virrey (ii)	60,809,500	3,316,837	3,328,632	5,355,031	72,810,000	60,809,500	3,316,837	3,326,132	(1,602,469)	65,850,000
Aloese (iii)	47,269,370	981,213	-	(4,568,633)	43,681,950	47,269,370	981,213	-	(4,306,263)	43,944,320
Almacenes Santa Clara (iv)	25,401,150	1,653,400	9,592	29,454,750	25,401,150	25,401,150	1,653,400	9,592	2,181,298	29,245,440
Centro Logístico Prime (v)	21,827,000	1,317,115	4,351,103	(6,006,218)	21,489,000	21,827,000	1,317,115	546,484	(1,032,998)	22,657,601
Oficinas Regal (vi)	17,413,158	671,106	517,864	27,872	18,630,000	17,413,158	671,106	420,733	(244,997)	18,260,000
Hotel BTH Tacna (vii)	44,997,200	2,268,276	87,857	(30,273,283)	17,080,050	44,997,200	2,268,276	87,857	(21,992,052)	25,361,281
Edificio Conquistadores (viii)	18,036,041	1,190,120	25,472	(2,393,883)	16,857,750	18,036,041	1,190,120	17,407	(1,231,728)	18,011,840
Edificio Schereiber (ix)	16,173,540	1,111,234	291,612	(792,736)	16,783,650	16,173,540	1,111,234	291,612	(478,466)	17,097,920
Oficinas Jirón de la Unión (x)	11,780,900	691,114	978,309	(260,323)	13,190,000	11,780,900	691,114	-	(202,014)	12,270,000
Edificio Garcilazo (xi)	13,284,895	889,220	2,800	(1,913,365)	12,263,550	13,284,895	889,220	-	(1,607,715)	12,566,400
Tiendas Mass (xii)	10,090,991	832,992	34,670	(844,003)	10,114,650	10,090,991	832,992	34,670	(421,917)	10,536,736
Cochinas Oculitas Cloud Kitchen (xiii)	7,151,459	464,590	70,829	(388,028)	7,298,850	7,151,459	464,590	70,829	(337,438)	7,349,440
Maximotor Huacho (xiv)	6,135,405	468,549	-	646,046	7,250,000	6,135,405	468,549	-	636,046	7,240,000
Otros	-	220,305	-	-	220,305	-	14,257	-	-	14,257
	373,904,109	19,205,453	9,842,113	(36,910,670)	366,041,005	373,904,109	18,999,405	4,944,689	(26,675,288)	371,172,915
(i) 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.										
(ii) Corresponde a 2 inmuebles estructuralmente contiguos, el primero ubicado en Jirón Lampa N°357, Cercado de Lima, el cual es destinado para sus arrendatarios a operaciones comerciales; el segundo ubicado en Jirón Lampa N°357, Cercado de Lima, el cual es destinado para sus arrendatarios para oficinas administrativas.										
(iii) Corresponde a un inmueble ubicado en Av. de los Lotés N°6, 7, 8 y 9 parte del Lote 11 - Grupo G, Punta Hermosa, Lima, el cual es utilizado por su arrendatario como centro logístico.										
(iv) 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										
(v) 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.										
(vi) Corresponde a un inmueble ubicado en Jirón Cananá N°851, distrito de Cercado de Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como oficinas.										
(vii) 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.										
(viii) 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.										
(ix) 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.										
(x) Corresponde a un inmueble ubicado en Jirón de la Unión N°1036 - 1038 - 1040, distrito de Cercado de Lima, Lima, el cual es utilizado por su arrendatario como oficinas administrativas para la prestación de servicios.										
(xi) Corresponde a un inmueble ubicado en Av. Inca Garcilaso de la Vega N°1488 - 1490, Cercado de Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como tiendas comerciales y oficinas administrativas.										
(xii) 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 Carrón N°620, San Martín de Porres, Lima.										
- Mass Lima: Av. Lima N°4199, San Martín de Porres, Lima.										
- Mass Sarría: Av. Víctor Sarría 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 Cañita Callo: Av. Cañadá N°412, Cañita Callo, Callao.										
(xiii) Corresponde a un inmueble ubicado en Jirón Gonzales Prada N°1035, Surquillo, Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como centro logístico.										
(xiv) Corresponde a un inmueble ubicado en Av. Mercedes Indacocha N°451, Huacho, Lima, el cual es utilizado por su arrendatario como tienda comercial de primera necesidad.										

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) A continuación presentamos el movimiento del rubro:

	2023 S/	2022 S/
Saldo inicial	371,172,915	328,574,939
Adiciones (c)	5,103,472	82,564,826
Pérdida neta por fluctuación en el valor razonable (t)	<u>(10,235,382)</u>	<u>(39,966,850)</u>
Saldo final	<u>366,041,005</u>	<u>371,172,915</u>

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

Inversión inmobiliaria	2023 S/	2022 S/
Centro Logístico Prime (d)	3,804,619	145,945
Oficinas Jirón de la Unión (e)	978,309	12,472,014
Oficinas Regal (f)	97,131	420,733
Edificio Conquistadores (g)	8,065	-
Farmacias Peruanas (h)	4,000	139,373
Edificio Garcilazo (i)	2,800	14,174,115
Oficinas y Galerías El Virrey (j)	2,500	210,969
Alesse (k)	-	48,250,583
Maxiahorro Huacho (l)	-	6,603,954
Cocinas Ocultas Cloud Kitchen (m)	-	70,829
Tiendas Mass (n)	-	34,670
Edificio Schreiber (o)	-	21,558
Almacenes Santa Clara (p)	-	9,592
Otros	<u>206,048</u>	<u>10,491</u>
	<u>5,103,472</u>	<u>82,564,826</u>

(d) 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 (equivalente a S/21,827,000), e incurrió en costos asociados a la compra por S/1,317,115. Durante el 2023 y 2022 producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/3,804,619 y S/145,945, respectivamente.

(e) Mediante un contrato de compra- venta celebrado el 5 de octubre de 2022, con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Oficinas Jirón de la Unión" conformado por 4 pisos, 1 oficina y 4 estacionamientos, por S/11,780,900; adicionalmente el Patrimonio Fideicomitado incurrió en costos asociados a la compra por S/691,114. Con fecha 5 de octubre de 2022, se realizó el desembolso de S/5,945,900 y el saldo restante fue cancelado el 5 de octubre de 2022 mediante la emisión y asignación de certificados

Notas a los estados financieros (continuación)

de participación del Patrimonio en Fideicomiso, ver nota 9(b). Durante el 2023 producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/978,309.

- (f) 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; adicionalmente, el Patrimonio Fideicometido incurrió en costos asociados a la compra por S/671,106. Con fecha 6 de diciembre de 2021, se realizó el desembolso de S/879,738 y quedó pendiente de cancelación un importe ascendente a S/16,533,420, el cual fue cancelado en el periodo 2022 en efectivo por un importe ascendente a S/4,749,829 y el saldo restante fue cancelado el 14 de enero de 2022 mediante la emisión y asignación de certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso, ver nota 9(b). Durante el 2023 y 2022, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/97,131 y S/420,733, respectivamente.
- (g) 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 "Edificio Conquistadores", conformado por una placa comercial en el primer piso y oficinas empresariales desde el segundo al cuarto piso, 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 2023, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/8,065.
- (h) 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, posteriormente el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales relacionado a asesorías legales y gastos notariales por un importe ascendente a S/18,004. Durante el 2023 y 2022, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/4,000 y S/139,373.
- (i) Mediante un contrato de compra- venta celebrado el 3 de octubre de 2022, con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio Garcilazo" conformado por 9 pisos, 8 oficinas y 1 local comercial, por S/13,284,895; adicionalmente, el Patrimonio Fideicometido incurrió en costos asociados a la compra por S/889,221. Con fecha 3 de octubre de 2022, el Patrimonio en Fideicomiso realizó la cancelación en efectivo del importe total de esta transacción. Durante el 2023 producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/2,800.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (j) 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 2023 y 2022 producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/2,500 y S/210,969, respectivamente.
- (k) Mediante un contrato de compra- venta y transferencia fiduciaria de acciones, celebrado el 31 de enero de 2022, con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Alese" por US\$12,120,000 (equivalente a S/47,269,370); adicionalmente, el Patrimonio Fideicometido incurrió en costos asociados a la compra por S/981,213. Con fecha 31 de enero de 2022, se realizó el desembolso en efectivo de US\$6,225,000 (equivalente a S/24,632,570), el saldo restante fue cancelado el 31 de enero de 2022 mediante la emisión y asignación de certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso por US\$5,895,000 (equivalente a S/22,866,698), ver nota 9(b).
- (l) Mediante un contrato de compra- venta celebrado el 19 de octubre de 2022, con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Maxiahorro Huacho" por S/6,135,405; adicionalmente, el Patrimonio Fideicometido incurrió en costos asociados a la compra por S/468,549. Con fecha 19 de octubre de 2022, el Patrimonio en Fideicomiso realizó la cancelación en efectivo del importe total de esta transacción.
- (m) 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. Durante el 2022, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/70,829.
- (n) Mediante un contrato de compra- venta celebrado el 16 de julio de 2020 con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió 7 tiendas comerciales denominados "Tiendas Mass", por US\$2,906,391 (equivalente a S/10,090,991), e incurrió en costos asociados a la compra por S/832,922. Durante el 2022 producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/34,670.
- (o) 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 2022, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/21,558.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (p) 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/1,643,389, posteriormente el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales relacionado a asesorías legales y gastos notariales por un importe ascendente a S/10,031. Durante el 2022, producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/9,592.
- (q) Durante el 2023, los costos de transacción a los que se refieren los acápites anteriores están conformados principalmente, comisiones por operaciones concretadas, acondicionamiento de instalaciones y otros ascendieron a S/138,700, S/4,897,425 y S/ 206,048, respectivamente. Durante el 2022, 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 instalaciones y otros ascendieron a S/898,537, S/1,865,674, S/531,849 y S/798,196, respectivamente.
- (r) Durante el año 2023, las inversiones inmobiliarias generaron rentas por alquiler ascendentes a S/ 29,622,948 (S/29,039,923 durante el 2022), las cuales se presentan en el rubro "Alquileres de inversiones inmobiliarias" del estado de resultados integrales. Asimismo, al 31 de diciembre de 2023, el Patrimonio en Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar por concepto de alquileres devengados que ascienden a S/ 2,975,383 (S/7,460,567 al 31 de diciembre de 2022), las cuales serán cobradas durante el periodo 2024.
- Adicionalmente al 31 de diciembre de 2023 el saldo de cuentas por cobrar comerciales, neto incluye una provisión por deterioro ascendente a S/3,282,365, que forma parte del rubro Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias, del estado de resultados integrales, ver nota 10.
- (s) Al 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión de Edificio El Virrey, Almacenes Santa Clara, Tiendas Mass, Centro Logístico Prime, Farmacias Peruanas, Edificio Conquistadores, Oficinas Regal, Cocinas Ocultas Cloud Kitchen y Oficinas Schreiber se encuentran hipotecadas en garantía de las obligaciones financieras que mantienen el Patrimonio, ver nota 5(b).

Notas a los estados financieros (continuación)

(1) A continuación se detallan los principales supuestos utilizados en la valoración y en la estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y de 2022:

	2023						
	Inflación de largo plazo	Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento	Margen NOI promedio	Tasa de descuento antes de impuestos	Valor estimado de la renta de alquiler mensual por m ²	Tasa de capitalización ("Cap rate")
Farmacias Peruanas	2.50%	2.00%	2.25%	93.39%	10.00%	\$2,424	7.50%
Almacenes Santa Clara	2.50%	2.00%	2.00%	94.4%	10.25%	\$2.29	8.75%
Mass Surquillo	2.50%	1.00%	2.00%	93.81%	9.75%	\$15.30	7.75%
Mass SMP	2.50%	1.00%	2.00%	93.44%	10.50%	\$12.75	8.75%
Mass Av. Lima	2.50%	1.00%	2.00%	94.2%	10.00%	\$13.77	8.25%
Mass Sarria	2.50%	1.00%	2.00%	92.72%	10.00%	\$13.26	8.25%
Mass Bellavista	2.50%	1.00%	2.00%	94.25%	10.50%	\$12.00	8.75%
Mass La Perla	2.50%	1.00%	2.00%	90.75%	10.00%	\$14.39	8.25%
Mass Santa Callao	2.50%	2.00%	2.00%	91.97%	10.25%	\$14.0	8.50%
Edificio El Virrey - Galerías (*)	2.50%	8.00%	2.00%	80.46%	12.50%	S/ 212.81	10.25%
Edificio El Virrey - Oficinas (*)	2.50%	5.00%	2.25%/2.50%/3.0	74.46%	11.00%	S/ 42.00	8.50%
Edificio Scherelber	2.50%	4.00%	2.00%	75.53%	10.50%	\$11.27	8.25%
Edificio Conquistadores	2.50%	7.00%	2.50%	80.25%	10.25%	\$19.71 - \$27.39	8.25%
Centro Logístico Prime	2.50%	3.00%	2.25%	91.65%	10.00%	\$5.25	8.00%
Cocinas Ocultas Cloud Kitchen	2.50%	2.00%	2.25%	92.35%	10.50%	\$14.50	9.00%
Oficinas Regak (*)	2.50%	9.00%	2.25%/2.50%/3.0	73.2%	11.25%	S/32.00	8.75%
Hotel BTH Tacna	2.25%	0%	2.00%	65.81%	11.50%	\$1.23	N.A.
Alase	2.50%-3.5%	0%	2.00%	97.89%	10.00%	\$1.35	8.00%
Edificio Garcilazo	2.50%	3.00%	3.00%	81.36%	10.00%	\$11.57 - \$19.77	8.00%
Maxihorro Huacho (*)	2.50%	0%	2.50%	92.28%	10.00%	S/20.51	8.00%
Oficinas Jirón de la Unión (*)	2.50%-3.5%	0%	2.00%	76.62%	11.00%	S/ 37.19	9.00%

Notas a los estados financieros (continuación)

	2022						
	Inflación de largo plazo	Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento	Margen NOI promedio	Tasa de descuento antes de impuestos	Valor estimado de la renta de alquiler mensual por m ²	Tasa de capitalización ("Cap rate")
Farmacias Peruanas	2.50%	3.00%	2.25%	95.61%	10.00%	2.34	7.50%
Almacenes Santa Clara	2.00%	3.00%	2.00%	98.10%	10.25%	2.20	8.75%
Mass Surquillo	2.50%	2.00%	2.00%	94.84%	9.75%	15.15	7.75%
Mass SMP	2.50%	2.00%	2.00%	93.71%	10.00%	13.64	8.25%
Mass Av. Lima	2.25%	2.00%	2.00%	94.63%	10.00%	13.64	8.25%
Mass Sarria	2.25%	2.00%	2.00%	94.45%	10.00%	13.13	8.25%
Mass Bellavista	2.50%	2.00%	2.00%	95.23%	10.50%	12.00	8.75%
Mass La Perla	2.25%	2.00%	2.00%	91.77%	10.00%	14.23	8.25%
Mass Carta Callao	2.50%	3.00%	2.00%	93.92%	10.25%	13.77	8.50%
Edificio El Virrey - Galerías (*)	2.50%	15.00%	2.25%	89.70%	12.50%	202.59	10.25%
Edificio El Virrey - Oficinas (*)	3.00%	6.00%	2.50%	75.66%	11.25%	42.00	8.50%
Edificio Schereiber	2.50%	5.00%	2.00%	92.05%	10.50%	15.73	8.25%
Edificio Conquistadores	2.50%	8.00%	2.50%	93.29%	10.25%	24.15	8.25%
Centro Logístico Unión	2.50%	4.00%	2.25%	95.06%	10.25%	5.12	8.50%
Cochinas Ocultas Cloud Kitchen	2.50%	3.00%	2.25%	95.48%	10.50%	13.50	9.00%
Oficinas Regak(*)	3.00%	10.00%	2.50%	91.75%	11.50%	32.20	9.00%
Hotel BTH Tacna	2.25%	1.00%	2.00%	90.79%	12.00%	7.00	10.00%
Aiese	2.25%	1.00%	2.50%	98.35%	10.00%	1.32	8.00%
Edificio Garcilazo	3.00%	4.00%	3.00%	93.48%	10.00%	12.50	8.00%
Maxihorro Huacho (*)	3.00%	1.00%	2.50%	92.03%	10.00%	26.98	8.00%
Oficinas Jirón de la Unión (*)	3.00%	1.00%	2.00%	92.66%	11.00%	38.80	9.00%

(*) Las valorizaciones de estos inmuebles fueron realizadas 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 2023 y de 2022:

- 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 valoración de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2023 y de 2022:

	Cambio de tasa	2023 S/	2022 S/
Efecto en estado de resultados -			
Inflación de largo plazo			
Incremento	+ 0.5	508,700	208,254
Disminución	- 0.5	(434,600)	(142,443)
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo			
Incremento	+ 0.5	(2,046,750)	(2,032,450)
Disminución	- 0.5	2,036,750	2,073,238
Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento			
Incremento	+ 0.5	5,153,350	5,388,464
Disminución	- 0.5	(5,009,250)	(5,126,163)
Tasa de descuento y de capitalización ("Cap rate")			
Incremento	+ 0.5	(19,994,250)	(20,796,198)
Disminución	- 0.5	22,375,600	23,170,889

- (u) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 2023 y de 2022:

	Moneda original	Tasa de interés %	Vencimiento	Importe original US\$	2023 S/	2022 S/
Préstamos						
Banco BBVA Perú (b)	Dólares	4,6	04/03/2025	15.337.000	56.539.980	58.064.174
Scotiabank Perú S.A.A. (b)	Dólares	4,6	04/03/2025	15.337.000	56.539.980	58.064.174
Banco BBVA Perú (b)	Dólares	4,6	04/04/2025	1.838.693	6.778.357	7.026.101
Scotiabank Perú S.A.A. (b)	Dólares	4,6	04/03/2025	1.838.693	6.778.357	7.026.101
Banco BBVA Perú (b)	Dólares	4,6	04/04/2025	1.102.589	4.064.703	4.213.265
Scotiabank Perú S.A.A. (b)	Dólares	4,6	04/03/2025	1.102.589	4.064.703	4.213.265
Banco BBVA Perú (b)	Dólares	4,6	04/04/2025	864.742	3.187.879	3.304.393
Scotiabank Perú S.A.A. (b)	Dólares	4,6	04/03/2025	864.742	3.187.879	3.304.393
Banco BBVA Perú (b)	Dólares	4,6	04/04/2025	400.000	1.474.603	1.528.499
Scotiabank Perú S.A.A. (b)	Dólares	4,6	04/03/2025	400.000	1.474.603	1.528.499
				Porción corriente	-	-
				Porción no corriente	144.091.044	148.272.864
					<u>144.091.044</u>	<u>148.272.864</u>

(b) Durante el 2022, los fondos obtenidos del préstamo denominado "Club-deal" con el Banco BBVA Perú y Scotiabank Perú S.A.A. en conjunto, fueron utilizados para financiar inversiones inmobiliarias y cuenta con garantía hipotecaria hasta por US\$55.837.211 (equivalente a S/206.876.867), constituida por el inmueble Edificio El Virrey, Almacenes Santa Clara, Edificio Conquistadores, Tiendas Mass, Centro Logístico Unión, Farmacias Peruanas, Oficinas Regal, Cocinas Ocultas Cloud Kitchen y Oficinas Schreiber, que forman parte del rubro "inversiones inmobiliarias".

Notas a los estados financieros (continuación)

Los principales requerimientos financieros ("covenants") que se mantienen por el préstamo denominado "Club-deal" con el Banco BBVA Perú y Scotiabank Perú S.A.A., durante la duración del mismo son los siguientes:

- Loan to value (LTV) menor o igual a 0.7 veces. Es el resultado de dividir (i) el saldo pendiente de pago del préstamo entre (ii) el menor entre (a) el valor comercial de los inmuebles en garantía del préstamo y (b) el valor de gravamen de los inmuebles en garantía del préstamo.
- Ratio de cobertura de intereses mayor o igual a 1.5 veces. Ratio 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 que deberá efectuar el Patrimonio en Fideicomiso por la deuda financiera.
- Ratio de apalancamiento menor o igual a 0.322 o, siempre que el Acto constitutivo permita otorgar en garantía hasta el 50% de los activos del portafolio del Patrimonio en Fideicomiso, menor o igual 0.35 veces. Ratio que resulta de dividir la deuda financiera entre los activos totales.

El cumplimiento de las obligaciones antes señaladas es verificado en cada trimestre terminado el 31 de marzo, 30 de junio, 30 de setiembre y 31 de diciembre. Para efectos del cálculo de estas obligaciones se consideran las cifras de los estados financieros de los últimos cuatro trimestres anteriores a la fecha de cierre de cada trimestre.

Al 31 de diciembre de 2023, el Patrimonio en Fideicomiso ha cumplido con los siguientes requerimientos financieros ("covenants"): Loan to value (LTV) menor o igual a 0.7 veces y ratio de cobertura de intereses mayor o igual a 1.5 veces; respecto al ratio de apalancamiento al 31 de diciembre de 2023 no está dentro del rango solicitado, siendo de 0.37 veces, sin embargo esto último no califica como "evento de incumplimiento" puesto que dicha situación no genera un efecto sustancialmente adverso, como lo establece el inciso "q" del contrato de préstamo.

Al 31 de diciembre de 2022, el Patrimonio en Fideicomiso ha cumplido con los requerimientos financieros ("covenants") indicados anteriormente.

- (e) El saldo al 31 de diciembre de 2023 y de 2022 de las obligaciones financieras con Banco BBVA Perú y Scotiabank Perú S.A.A., serán pagadas en su totalidad durante el 2025.
- (f) Durante el periodo 2023, los intereses devengados junto al devengo de la comisión por estructuración ascienden a S/7,225,509 (S/4,839,934 durante el periodo 2022) y se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado de resultados. Adicionalmente durante el periodo 2023 el rubro "Gastos financieros" del estado de resultados incluye gastos bancarios ascendentes a S/80,900 (S/83,918, durante el periodo 2022).

Notas a los estados financieros (continuación)

6. Cuentas por pagar comerciales

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	2023 S/	2022 S/
Comisión por administración y gestión del Patrimonio en Fideicomiso	1,059,589	1,075,174
Remodelaciones y mejoras	423,167	-
Administración de inmuebles y mantenimiento	235,296	-
Valorización de inversiones inmobiliarias	141,599	113,149
Asesoría tributaria	50,066	52,500
Servicios de marketing	7,500	186,900
Servicios legales	3,713	469,179
Diversas	-	240,189
	<u>1,920,930</u>	<u>2,137,091</u>

7. Otras cuentas por pagar

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2023 S/	2022 S/
Depósitos en garantía recibidos	2,227,352	1,867,626
Impuestos por pagar	398,330	447,574
Anticipo de clientes	133,370	325,071
Auditoría	104,993	57,468
Asesoría legal	-	3,983
Diversas	7,040	243,365
	<u>2,871,085</u>	<u>2,945,087</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 2023, se registró un gasto por este concepto de S/451,847 (S/345,890 durante el 2022) incluidos como parte de los "Gastos administrativos" del estado de resultados integrales, ver nota 11(a). Al 31 de diciembre de 2023, el Patrimonio en Fideicomiso no mantiene saldo correspondiente a esta comisión pagada por anticipado al Fiduciario, anteriormente reconocidas en el rubro "Gastos pagados por anticipado" del estado de situación financiera.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Comisiones a la Administradora -

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

(b.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 2023, se registraron gastos por este concepto por un importe ascendente a S/3,969,785 (S/3,939,044 durante el periodo 2022) incluidos como parte de los "Gastos administrativos" del estado de resultados integrales, ver nota 11(a). Al 31 de diciembre de 2023, el Patrimonio en Fideicomiso mantiene un saldo por pagar por este concepto ascendente a S/1,059,589 (S/1,075,174 al 31 de diciembre de 2022) que forma parte del rubro "Cuentas por pagar comerciales" del estado de situación financiera, ver nota 6.

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

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

- (1) Para los casos i) y ii) antes indicados:
 - 3 por ciento del precio total del inmueble, por un valor menor a US\$10 millones;
 - 2 por ciento del precio total del inmueble, por un valor entre US\$10 y US\$20 millones; o,
 - 1 por ciento del precio total del inmueble, por un valor mayor a US\$20 millones.
- (2) Para el caso iii) anterior, 5 por ciento del valor del proyecto.

Durante el periodo 2023, las comisiones por operación concretada se reconocieron como parte de los costos asociados a la compra de inversiones inmobiliarias por S/138,700, equivalentes a US\$ 37,021 (S/1,865,674, equivalentes a US\$476,677, durante el 2022) ver nota 4(q). De acuerdo a lo establecido en el Acto Constitutivo y el Contrato de

Notas a los estados financieros (continuación)

Administración del Patrimonio en Fideicomiso, toda vez que existan certificados de participación en cartera se podrá pagar la comisión hasta en un 50% con dichos certificados, de lo contrario será hasta la suma equivalente de certificados disponibles. La comisión concretada del periodo 2023 fue cancelada en un 100% en efectivo.

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

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\$ (**)
14 de enero de 2022	Aporte Inmueble "Regal" (***)	365,278	11,236,123	-	9.76
31 de enero de 2022	Aporte Inmueble "Alese" (***)	755,769	22,866,698	(709,625)	9.76
4 de febrero de 2022	A favor de la Administradora (*)	27,527	824,265	-	9.76
4 de febrero de 2022	A favor de los miembros del Comité Técnico (*)	2,028	64,720	-	9.76
5 de octubre de 2022	Aporte inmueble "Oficinas Jirón de la Unión" (***)	182,492	5,875,093	(762,055)	9.76
07 de octubre de 2022	A favor de la Administradora (*)	552	16,797	-	9.76

(*) 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 de hasta un máximo del 50 por ciento, según la cantidad de certificados existentes en cartera, 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.

(***) Estas emisiones se realizaron de acuerdo con lo estipulado en el Acto Constitutivo, el cual señala que la Empresa Administradora podrá identificar oportunidades de inversión en Bienes Inmuebles a efectos de que estos sean aportados directamente al Patrimonio en Fideicomiso a cambio de entrega de Certificados de Participación a los aportantes de los mismos, siempre y cuando cuenten con la aprobación del Comité Técnico.

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

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. En ese sentido, el 10 de abril de 2023, en Sesión de Comité Técnico se aprobó reducir el capital del Patrimonio en Fideicomiso en S/1,003,050 (por entrega de excedente de caja), mediante la reducción del valor nominal de los certificados de participación emitidos a dicha fecha de US\$9.76 a US\$9.72.

Durante el periodo 2022 el Patrimonio en Fideicomiso distribuyó S/1,003,050, por excedentes de caja generados por el crédito fiscal generado por el Impuesto General a las Ventas pagado en la adquisición de inmuebles.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, se han emitido 8,466,788 certificados de participación, cuyo valor nominal es de US\$9.72 cada uno. Asimismo, a las fechas antes indicadas, la estructura de participación es la siguiente:

	Al 31 de diciembre de 2023			
	Nº de Certificados	Nº de partícipes	Patrimonio neto US\$	Valor Cuota US\$
Personas naturales y jurídicas	8,466,788	582	61,250,147	7.23

	Al 31 de diciembre de 2022			
	Nº de Certificados	Nº de partícipes	Patrimonio neto US\$	Valor Cuota US\$
Personas naturales y jurídicas	8,466,788	402	63,192,243	7.46

- (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 distributable del periodo, la cual se determina sobre la base de las partidas del estado de resultados que implican un ingreso o salida de efectivo. En ese sentido:
- El 17 de marzo de 2023 mediante sesión extraordinaria de Comité Técnico, el Patrimonio en Fideicomiso aprobó la distribución de dividendos del último trimestre de 2022 por S/4,923,494 (equivalentes a US\$ 1,280,689).
 - El 18 de marzo de 2022 mediante sesión extraordinaria de Comité Técnico, el Patrimonio en Fideicomiso aprobó la distribución de dividendos del último trimestre de 2021 por S/2,376,533 (equivalentes a US\$ 635,488).

Notas a los estados financieros (continuación)

- Durante el periodo 2023 se realizaron transferencias de dividendos en exceso a inversionistas ascendentes a S/199,069, los cuales serán descontados a los mismos en las siguientes entregas de dividendos. Asimismo, durante los periodos 2023 y 2022, mediante sesiones extraordinarias de Comité Técnico, el Patrimonio en Fideicomiso realizó distribuciones de resultados por adelantado de acuerdo al siguiente detalle:

Fecha aprobación	S/
05 de mayo de 2023	3,113,771
11 de agosto de 2023	2,410,160
13 de noviembre de 2023	2,625,518
Total	<u>8,149,449</u>

Fecha aprobación	S/
05 de mayo de 2022	2,238,833
08 de agosto de 2022	3,748,746
28 de noviembre de 2022	3,104,884
Total	<u>9,092,463</u>

- (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. Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2023 S/	2022 S/
Deterioro de cuentas por cobrar comerciales	3,282,365	-
Mantenimiento de instalaciones	2,331,974	2,141,768
Impuestos prediales	825,736	637,858
	<u>6,440,075</u>	<u>2,779,626</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

11. Gastos de administración

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

	2023 S/	2022 S/
Comisión a la Administradora, nota 8(b)	3,969,785	3,939,044
Servicios prestados por terceros (b)	2,104,220	2,876,572
Comisión al Fiduciario, nota 8(a)	451,847	345,890
Dietas al Comité Técnico (c)	314,436	231,800
	<u>6,840,288</u>	<u>7,393,306</u>

(b) Durante los periodos 2023 y 2022, los servicios prestados por terceros están conformados por:

	2023 S/	2022 S/
Publicidad y marketing	564,096	386,515
Asesorías legales	504,186	837,792
Comisión por tasación	180,041	190,513
Auditoría	136,221	95,780
Seguros	121,589	107,443
Asesoría tributaria	94,500	81,974
Clasificadora de riesgo	93,759	106,047
Derechos en Bolsa de Valores de Lima	83,802	96,982
Derechos SMV	19,504	56,868
Agente de garantías	57,600	38,400
Dietas comité de riesgo	74,600	31,418
Gastos notariales	34,938	193,987
Gastos IGV	-	225,547
Otros	139,384	427,306
	<u>2,104,220</u>	<u>2,876,572</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.

12. Contingencias

En opinión del Fiduciario y del 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 2023 y de 2022.

Notas a los estados financieros (continuación)

13. 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.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

Para que resulte de aplicación de exoneración en el caso de ganancias de capital derivadas de la enajenación de Certificados de Participación emitidos por el FIBRA se exige:

- (i) La enajenación se realice a través del mecanismo centralizado de negociación supervisado por la SMV.
- (ii) En un periodo de 12 meses, el contribuyente y sus partes vinculadas no transfieran, mediante una o varias operaciones simultaneas o sucesivas, la propiedad de diez por ciento o más del total de los valores emitidos por la empresa y,
- (iii) Que cumpla con tener presencia bursátil de acuerdo con el procedimiento previsto en la norma,

Cabe mencionar que conforme a la Primera Disposición Transitoria y Final de la Ley N°31662 que entró en vigencia el 31 de diciembre de 2022, se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2023 la exoneración prevista en la Ley N°30341, sin embargo, se limita la exoneración a las personas naturales, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal; y hasta las 100 primeras Unidades Impositivas Tributarias de la ganancia de capital generada en cada ejercicio gravable.

- (c) Con fecha 6 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 2 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. El Patrimonio en Fideicomiso es considerado un ente Jurídico bajo el Decreto Legislativo.

Para estos efectos conforme a la Resolución de Superintendencia N°000278-2022/SUNAT, los Entes Jurídicos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes hasta el 31 de diciembre de 2023 deberán presentar la declaración de beneficiario final en el plazo que se establezcan para la declaración de las obligaciones tributarias mensuales correspondiente al periodo de diciembre 2023.

- (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.

14. 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.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(ii) Fiduciario

De acuerdo con su Acto Constitutivo del Patrimonio en Fideicomiso, BBVA Sociedad Tituladora 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 2023 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/3.705 y S/3.713, respectivamente (S/3.808 y S/3.820 al 31 de diciembre de 2022 respectivamente).

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, el Patrimonio en Fideicomiso presenta los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera expresados en dólares estadounidenses:

	2023 US\$	2022 US\$
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	742,476	1,872,629
Cuentas por cobrar comerciales	1,181,579	1,493,788
	<u>1,924,055</u>	<u>3,366,417</u>
Pasivos		
Obligaciones financieras	(38,807,176)	(38,814,886)
Cuentas por pagar comerciales	(204,089)	(283,475)
Otras cuentas por pagar	(129,244)	(70,611)
	<u>(39,140,509)</u>	<u>(39,168,972)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(37,216,454)</u>	<u>(35,802,555)</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, 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 2023 y 2022 fue una ganancia neta de S/3,746,070 y S/4,595,356, respectivamente, 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 2023 y de 2022), 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 2023 S/	Efecto en resultados 2022 S/
Devaluación -			
Dólar estadounidense	5	6,910,004	6,840,308
Dólar estadounidense	10	13,820,009	13,680,616
Revaluación -			
Dólar estadounidense	5	(6,910,004)	(6,840,308)
Dólar estadounidense	10	(13,820,009)	(13,680,616)

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 del Fiduciario, el Patrimonio en Fideicomiso no tiene una exposición y concentración significativa de riesgo crediticio al 31 de diciembre de 2023 y de 2022.

(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, el Fiduciario orienta sus esfuerzos para generar flujos de caja en los proyectos inmobiliarios en los que participa el Patrimonio en Fideicomiso.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

15. Cambios en los pasivos que provienen de las actividades de financiamiento

A continuación, se presentan los cambios en los pasivos que provienen de las actividades de financiamiento por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y de 2022:

	Saldo al 01.01.2023 S/	Flujo de caja por pago S/	Nuevas deudas S/	Provisiones y otros S/	Saldo al 31.12.2023 S/
Obligaciones financieras	148,272,864	(6,736,223)	-	2,554,403	144,091,044
Pago de dividendos	-	(8,348,518)	-	8,348,518	-
Total	148,272,864	-15,084,741	-	10,902,921	144,091,044
	Saldo al 01.01.2022 S/	Flujo de caja por pago S/	Nuevas deudas S/	Provisiones y otros S/	Saldo al 31.12.2022 S/
Obligaciones financieras	93,221,366	(117,460,490)	178,664,556	(6,152,568)	148,272,864
Pago de dividendos	-	(11,468,996)	-	11,468,996	-
Total	93,221,366	(128,929,486)	178,664,556	5,316,428	148,272,864

16. 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.
 - 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.
 - (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 Fiduciario y del Comité Técnico, al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, el Patrimonio en Fideicomiso ha cumplido con las restricciones mencionadas en esta nota.

Notas a los estados financieros (continuación)

17. 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 2023 y de 2022, el valor razonable de las obligaciones financieras asciende a S/129,690,737 y S/136,162,562, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, 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.

18. Eventos posteriores

Con posterioridad a la fecha de cierre de estos estados financieros y hasta la fecha de emisión de este informe, no han ocurrido eventos que puedan afectar de manera significativa los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023.



Constancia de Habilitación

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

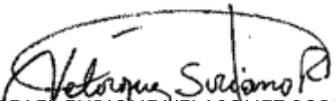
TANAKA VALDIVIA & ASOCIADOS SOCIEDAD CIVIL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

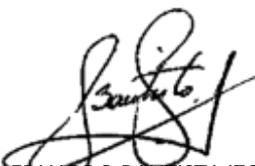
N.º MATRICULA: S0761

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

Esta constancia tiene vigencia hasta el 31 DICIEMBRE 2024.

Lima, 20 DE JULIO 2023.


CPC. RAFAEL ENRIQUE VELÁSQUEZ SORIANO
DECANO


CPC. DAVID EDUARDO BAUTISTA IZQUIERDO
DIRECTOR SECRETARIO

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

Acerca de EY

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

Para más información visite ey.com/pe

©EY
All Rights Reserved.

Informe Anual 2023
del Comité Técnico
FIBRA Prime



INFORME ANUAL 2023 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, y el literal u de la Cláusula Quinta del Acto Constitutivo, 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 el Acto Constitutivo. El presente Informe se circunscribe al periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre del año 2023, correspondiente al quinto 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 2023:

Sesiones	Fecha de Realización	Principales Temas y Acuerdos alcanzados según corresponda
Primera Sesión Presencial del año 2023	25 de enero de 2023	<p>Se revisaron los siguientes temas en agenda:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Resumen Ejecutivo a diciembre de 2022: evolución del crecimiento histórico del portafolio, principales indicadores operativos y de gestión al cierre 2022. 2. Informe de Gestión de Activos: detalle de ingresos y gastos por activo inmobiliario, ocupación y vacancia por inmueble e informe de cobranzas. Se incluyó la propuesta de presupuesto a nivel de rentas, gastos de administración de inmuebles y del patrimonio, así como los principales indicadores operativos, financieros y de rentabilidad esperados para el ejercicio 2023, en base al portafolio actual bajo administración. 3. Pipeline de nuevas oportunidades de inversión 4. <i>Compliance</i>
Primera Sesión No Presencial del año 2023	15 de febrero de 2023	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobación de los estados financieros no auditados al 31 de diciembre de 2022 del FIBRA Prime, de conformidad con lo establecido en la Primera Modificación Integral del 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, y sus modificaciones, los que se adjuntaron a dicha comunicación. 2. Aprobación del 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.

<p>Segunda Sesión No Presencial del año 2023</p>	<p>17 de marzo de 2023</p>	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobar realizar un pago a cuenta de las Distribuciones (conforme este término es definido en el Acto Constitutivo), correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio 2022 por un monto ascendente a USD 1'280,689.00 (Un millón doscientos ochenta mil seiscientos ochenta y nueve y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) equivalente al cien por ciento (100%) de la utilidad neta distribuible de FIBRA Prime al cierre de dicho trimestre (de acuerdo con los estados financieros no auditados de FIBRA Prime), a favor de los titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime por concepto de utilidad neta distribuible, pago a cuenta se encuentra sujeto a lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> • Fecha de Registro: 05 de abril de 2023 • Importa a pagar: US\$ 1'280,689.00 • Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.151260312647488 • Base de Distribución: 8'466,788 certificados de participación • Fecha de entrega: 21 de abril de 2023
<p>Tercera Sesión No Presencial del año 2023</p>	<p>21 de marzo de 2023</p>	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobar los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 de FIBRA Prime, auditados por la empresa Tanaka, Valdivia & Asociados S. Civil de R.L. – firma miembro de Ernst & Young (“EY”) como auditor externo del FIBRA Prime, así como su dictamen; y recomendar su presentación a la Asamblea General para la respectiva aprobación. 2. Aprobar el informe anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2022; y recomendar su presentación a la Asamblea General para la respectiva aprobación. 3. Aprobar el presupuesto anual indicativo del FIBRA Prime elaborado por Administradora Prime S.A. (la “Administradora”) para el ejercicio 2023; y recomendar su presentación a la Asamblea General para la respectiva aprobación. 4. Aprobar la propuesta presentada por la Administradora para la designación de EY como auditor externo del FIBRA Prime para auditar los ejercicios correspondientes a los años 2023 – 2027; y recomendar su presentación a la Asamblea General para la respectiva aprobación.

		<ol style="list-style-type: none"> 5. Instruir a BBVA Sociedad Titulizadora S.A. (“Fiduciario”) para que, en su calidad de fiduciario del FIBRA Prime, solicite una dispensa a Banco BBVA Perú y a Scotiabank Perú S.A.A., respecto de los efectos del incumplimiento de la obligación de no hacer prevista en el literal (o) del numeral 5.02 del Contrato de Préstamo a Mediano Plazo suscrito por el FIBRA Prime, en calidad de Prestatario, Banco BBVA Perú y Scotiabank Perú S.A.A., en calidad de Prestamistas, con la intervención de Scotiabank Perú S.A.A. como Agente de Administrativo y Agente de Garantías. 6. Solicitar a la Asamblea General que (a) ratifique la solicitud de dispensa señalada en el numeral 5 anterior y (b) apruebe el exceso respecto del límite anual de los Gastos Ordinarios establecido en 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 respectivas modificaciones (el “Acto Constitutivo”) incurrido durante el ejercicio 2022, en un monto equivalente a 0.26% del Patrimonio Neto del FIBRA Prime. 7. Solicitar al Fiduciario que convoque a la Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime, bajo la modalidad no presencial conforme a las normas aplicables, con la finalidad de tratar los siguientes puntos de agenda: <ul style="list-style-type: none"> • Aprobación de Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2022. • Aprobación del Informe Anual del Comité Técnico correspondiente al ejercicio 2022. • Aprobación del Presupuesto Anual Indicativo para el ejercicio 2023. • Nombramiento de Tanaka, Valdivia & Asociados S. Civil de R.L. – firma miembro de Ernst & Young como auditor externo del FIBRA Prime por los ejercicios correspondientes a los años 2023 – 2025. • Aprobación del exceso del límite anual de los Gastos Ordinarios establecido en el Acto Constitutivo incurrido durante en el ejercicio 2022.
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Ratificación de la solicitud de dispensa autorizada por el Comité Técnico con relación al financiamiento otorgado por Scotiabank Perú S.A.A. y Banco BBVA Perú vinculada al exceso del límite anual de los Gastos Ordinarios establecido en el Acto Constitutivo, incurrido durante en el ejercicio 2022.e Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2022.
<p>Cuarta Sesión No Presencial del año 2023</p>	<p>10 de abril de 2023</p>	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Reducir el capital del FIBRA Prime por un importe de S/ 1'003,050.00 (Un millón tres mil cincuenta y 00/100 Soles), por lo que el capital del FIBRA Prime se reducirá de S/ 281'472,160.56 (Doscientos ochenta y un millones cuatrocientos setenta y dos mil ciento sesenta y 56/100 Soles) a la suma de S/ 280'469,110.56 (Doscientos ochenta millones cuatrocientos sesenta y nueve mil ciento diez y 56/100 Soles); como consecuencia del reparto de excedente de caja correspondiente al ejercicio 2021, aprobado por el Comité Técnico en sesión llevada a cabo el 18 de marzo de 2022 hasta por la suma de USD 2'000,000.00 (Dos millones y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América – "Dólares") (el "Excedente de Caja"). Teniendo en cuenta que el capital del FIBRA Prime está conformado por la cantidad de certificados de participación multiplicados por su valor nominal, y este se encuentra expresado en Dólares en la Primera Modificación Integral del Acto Constitutivo y Contrato Marco de Emisión, el capital del FIBRA Prime se reduce en USD 270,000.00 (Doscientos setenta mil y 00/100 Dólares). De esta manera, el capital del FIBRA Prime se reduce de USD 82'594,047.98 (Ochenta y dos millones quinientos noventa y cuatro mil cuarenta y siete y 98/100 Dólares) a USD 82'324,047.98 (Ochenta y dos millones trescientos veinticuatro mil cuarenta y siete y 98/100 Dólares). Para efectos contables, se ha considerado el tipo de cambio vigente a la fecha de la entrega del Excedente de Caja, el cual ascendió a S/ 3.715 por Dólar.

		<ol style="list-style-type: none"> 2. La reducción de capital se efectúa mediante la reducción del valor nominal de los Certificados de USD 9.75506272 (Nueve y 75506272/100 Dólares) a USD 9.723173413 (Nueve y 723173413/100 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. Se dejó constancia de que la presente 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 anterior; entre (ii) el total de Certificados emitidos, para lo cual se ha utilizado el tipo de cambio vigente a la fecha de la entrega del Excedente de Caja, el cual ascendió a S/ 3.715 por Dólar. 3. Modificar el Numeral 6.16 de la Cláusula Sexta del Acto Constitutivo, el cual quedará redactado de la siguiente manera: Valor Nominal: USD 9.723173413 (Nueve y 723173413/100 Dólares). 4. Instruir a BBVA Sociedad Titulizadora S.A. en su calidad de 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 en la presente sesión de 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 en la presente sesión de 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. 5. La 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 presente reducción del capital del FIBRA Prime.
--	--	--

<p>Segunda Sesión Presencial del año 2023</p>	<p>18 de abril de 2023</p>	<p>Se discutieron sobre los siguientes asuntos de agenda:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Informe de gestión de activos del portafolio de FIBRA Prime. 2. Definición de Límites y Controles de Riesgos. 3. Gestión Estratégica 4. Pipeline - Presentación de nuevas oportunidades 5. Compliance
<p>Quinta Sesión No Presencial del año 2023</p>	<p>27 de abril de 2023</p>	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobar los estados financieros intermedios no auditados al 31 de marzo de 2023 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. Aprobar el informe trimestral a que se refiere el literal g) del artículo 75 del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado mediante Resolución CONASEV No. 001-97-EF/94.10 (el “Reglamento”), el cual se adjunta y forma parte del informe trimestral a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento.
<p>Sexta Sesión No Presencial del año 2023</p>	<p>02 de mayo de 2023</p>	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tomar conocimiento de la renuncia presentada por BBVA Sociedad Titulizadora S.A. al cargo de fiduciario del FIBRA Prime, y dejar constancia que Banco BBVA Perú se mantiene como entidad estructuradora del “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime” y BBVA Sociedad Agente de Bolsa S.A. como agente colocador. 2. Proponer a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (“Grupo Coril”) para asumir el cargo de fiduciario del FIBRA Prime, aprobar su propuesta económica y elevar la propuesta a la Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación del Programa para someterla a su aprobación. 3. Autorizar al Presidente del Comité Técnico a remitir una comunicación a BBVA Sociedad Titulizadora informando sobre la propuesta de fiduciario sustituto aprobada en esta sesión, conforme a lo establecido en el numeral 38.3 de la Cláusula Trigésimo Octava del Acto Constitutivo.

		<p>4. Solicitar a BBVA Sociedad Titulizadora que, en su calidad de fiduciario del FIBRA Prime, convoque a Asamblea General bajo la modalidad no presencial conforme a las "Normas para las convocatorias y celebraciones de asambleas de fideicomisarios, asambleas de partícipes, comités y otros órganos colegiados de sociedades a las que la SMV otorga autorización de funcionamiento", aprobadas por Resolución de Superintendente No. 052-2020-SMV/02, con la finalidad de tratar el siguiente punto de agenda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aprobación de la renuncia de BBVA Sociedad Titulizadora S.A. al cargo de fiduciario y de la propuesta efectuada por el Comité Técnico para designar a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. como nuevo fiduciario del patrimonio.
Sétima Sesión No Presencial del año 2023	05 de mayo de 2023	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <p>1. Realizar un pago a cuenta de Distribuciones correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2023 por un monto ascendente a US\$ 847,515.00 (Ochocientos cuarenta y siete mil quinientos quince y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) equivalente al noventa por ciento (90%) de la utilidad neta distribuible de FIBRA Prime al cierre de dicho trimestre (de acuerdo con los estados financieros no auditados de FIBRA Prime), a favor de los titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime, sujeto a lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fecha de Registro: 24 de mayo de 2023 • Importa a pagar: US\$ 847,515.00 • Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.10009876237 • Base de Distribución: 8'466,788 certificados de participación • Fecha de entrega: 09 de junio de 2023
Octava Sesión No Presencial del año 2023	30 de mayo de 2023	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <p>a. Acordar fijar la fecha de cambio del valor nominal de los certificados de participación del FIBRA Prime producto de la reducción de capital aprobada por el Comité Técnico el 10 de abril de 2023, esto es, de USD 9.75506272 a USD 9.723173413, para el día 07 de junio de 2023.</p>

<p>Tercera Sesión Presencial del año 2023</p>	<p>01 de junio de 2023</p>	<p>Se discutieron sobre los siguientes asuntos de agenda:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Informe de gestión de activos del portafolio de FIBRA Prime. 2. Pre- aprobación de Oportunidades de Inversión. 3. Pipeline - Presentación de nuevas oportunidades
<p>Cuarta Sesión Presencial del año 2023</p>	<p>13 de julio de 2023</p>	<p>Se discutieron sobre los siguientes asuntos de agenda:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Contexto Actual – Fuentes de Capital: sobre modalidades de adquisición de activos inmobiliarios vía cash y aporte. 4. Nueva Estrategia de Crecimiento: en base a las modalidades de cash y aporte. 5. Pipeline de oportunidades de inversión 6. Proyección de resultados post adquisiciones.
<p>Novena Sesión No Presencial del año 2023</p>	<p>19 de julio de 2023</p>	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Resolver el Contrato de Locación de Servicios suscrito con fecha 20 de marzo de 2018 por Administradora Prime S.A. y Equilibrium Clasificadora de Riesgos S.A. (hoy Moody's Local PE Clasificadora de Riesgos S.A.; "Moody's"); producto de lo cual Moody's cesará la prestación de los servicios de clasificación de los certificados de participación emitidos por FIBRA Prime. 2. Se deja constancia de que la resolución del referido Contrato de Locación de Servicios se 3. llevará a cabo conforme al procedimiento y con sujeción a los plazos regulados en dicho contrato, por lo que se comunicará oportunamente como hecho de importancia la fecha en que surtirá efectos la referida resolución y el consiguiente cese de la prestación de servicios por parte de Moody's. 4. Instruir a la Administradora para que suscriba todas las comunicaciones, notificaciones, cartas y cualquier otro documento (público o privado) que sea necesario para formalizar la resolución del Contrato conforme al mecanismo de resolución allí regulado.

		<p>5. Aprobar la contratación de Clasificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S.A.C. (“PCR”) a fin de que preste los servicios de clasificación de riesgo de los certificados de participación emitidos por FIBRA Prime; así como aprobar los términos y condiciones del Contrato de Locación de Servicios a ser suscrito con PCR. Se deja constancia de que la prestación de servicios por parte de PCR ocurrirá en la fecha en que se suscriba el respectivo Contrato de Locación de Servicios o en un momento posterior, conforme a lo pactado en dicho contrato. En tal sentido, se comunicará oportunamente la celebración del Contrato de Locación de Servicios con PCR en la fecha en que ello suceda, así como la fecha de inicio de su vigencia.</p> <p>6. Instruir a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., para que, en su calidad de fiduciario del FIBRA Prime y por cuenta y representación de dicho patrimonio fideicometido, celebre el Contrato de Locación de Servicios con PCR y/o cualquier otro documento (público o privado) que sea necesario para formalizar la contratación de dicha empresa clasificadora de riesgo.</p>
Décima Sesión No Presencial del año 2023	31 de julio de 2023	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <p>1. Aprobar los estados financieros intermedios no auditados al 30 de junio de 2023 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.</p> <p>2. Aprobar el informe trimestral a que se refiere el literal g) del artículo 75 del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado mediante Resolución CONASEV No. 001-97-EF/94.10 (el “Reglamento”), el cual se adjunta y forma parte del informe trimestral a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento.</p>

<p>Décimo Primera Sesión No Presencial del año 2023</p>	<p>11 de agosto de 2023</p>	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Realizar un pago a cuenta de Distribuciones correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2023 por un monto ascendente a US\$ 650,340.00 (Seiscientos cincuenta mil trescientos cuarenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) equivalente al noventa por ciento (90%) de la utilidad neta distribuible de FIBRA Prime al cierre de dicho trimestre (de acuerdo con los estados financieros no auditados de FIBRA Prime), a favor de los titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime, sujeto a lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> • Fecha de Registro: 31 de agosto de 2023 • Importe a pagar: US\$ 650,340.00 • Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.07681071027 • Base de Distribución: 8'466,788 certificados de participación • Fecha de entrega: 14 de septiembre de 2023
<p>Quinta Sesión Presencial del año 2023</p>	<p>28 de agosto de 2023</p>	<p>Se discutieron sobre los siguientes asuntos de agenda:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pipeline: detalle de prospectos en negociación. 2. Fuentes de Capital: actualización sobre modalidades de adquisición de activos inmobiliarios vía cash y aporte. 3. Estrategia de Crecimiento: actualización en base a las modalidades de cash y aporte y al avance de cierre de operaciones del pipeline. 4. Proyección de resultados y principales indicadores post adquisiciones.
<p>Sexta Sesión Presencial del año 2023</p>	<p>23 de octubre de 2023</p>	<p>Se discutieron sobre los siguientes asuntos de agenda:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pipeline - Detalle de oportunidades de inversión 2. Pipeline - Semáforo Avance de las operaciones 3. Oportunidades de inversión - Detalle de las operaciones para fase de evaluación.

<p>Décimo Segunda Sesión No Presencial del año 2023</p>	<p>31 de octubre de 2023</p>	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobar los estados financieros intermedios no auditados al 30 de setiembre de 2023 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. Aprobar el informe trimestral a que se refiere el literal g) del artículo 75 del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado mediante Resolución CONASEV No. 001-97-EF/94.10 (el “Reglamento”), el cual se adjunta y forma parte del informe trimestral a que se refiere el literal d) del artículo 53 del Reglamento.
<p>Décima Tercera Sesión No Presencial del año 2023</p>	<p>13 de noviembre de 2023</p>	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Realizar un pago a cuenta de Distribuciones correspondientes al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2023 por un monto ascendente a US\$ 693,664.00 (Seiscientos noventa y tres mil seiscientos sesenta y cuatro y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) equivalente al noventa por ciento (90%) de la utilidad neta distribuible de FIBRA Prime al cierre de dicho trimestre (de acuerdo con los estados financieros no auditados de FIBRA Prime), a favor de los titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime, sujeto a lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> • Fecha de Registro: 30 de noviembre de 2023 • Importe a pagar: US\$ 693,664.00 • Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.08192759014 • Base de Distribución: 8'466,788 certificados de participación • Fecha de entrega: 14 de diciembre de 2023

<p>Décimo Cuarta Sesión No Presencial del año 2023</p>	<p>26 de diciembre de 2023</p>	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobar los estados financieros intermedios no auditados al 30 de noviembre de 2023 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. Realizar un pago extraordinario, sin perjuicio de que la Cláusula 29.3 del Acto Constitutivo establece que los pagos a cuenta de las Distribuciones se realizarán de manera trimestral, por un monto ascendente a US\$ 581,195.00 (Quinientos ochenta y un mil ciento noventa y cinco y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) a favor de los titulares de Certificados de Participación de FIBRA Prime, sujeto a lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> • Fecha de Registro: 15 de enero de 2024 • Importe a pagar: US\$ 581,195.00 • Dólares por Certificado de Participación: US\$ 0.068644095 • Base de Distribución: 8'466,788 certificados de participación • Fecha de entrega: 30 de enero de 2024
<p>Décimo Quinta Sesión Presencial del año 2023</p>	<p>28 de diciembre de 2023</p>	<p>Se determinaron las siguientes aprobaciones y acuerdos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Acuerdos respecto al Aporte Centro de Lima: <ul style="list-style-type: none"> • Sujeto a la aprobación de la Asamblea General (según se explica en el párrafo siguiente), aprobar y aceptar el aporte de los inmuebles inscritos en las catorce (14) partidas registrales (conjuntamente, los “Inmuebles Centro de Lima”), en una operación que contemplaría la transferencia del dominio fiduciario de los Inmuebles Centro de Lima vía aporte a favor del FIBRA Prime (el “Aporte Centro de Lima”), por el valor de US\$ 41,940,000.00 (Cuarenta y un millones novecientos cuarenta mil y 00/100 Dólares); cuya transferencia al FIBRA Prime se hará efectiva una vez que se suscriba la escritura pública que el contrato de aporte de los Inmuebles Centro de Lima (el “Contrato de Aporte Centro de Lima”) origine; y, como consecuencia de ello, crear y emitir en la fecha de suscripción de la referida escritura pública un total de 5,857,536

		<p>(Cinco millones ochocientos cincuenta y siete mil quinientos treinta y seis) certificados de participación a favor de In Diamante S.A.C. (“In Diamante”), valorizados en US\$ 7.16 (Siete y 16/100 Dólares de los Estados Unidos de América) cada uno, conforme a la metodología contenida en el numeral (iv) 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 (el “Acto Constitutivo”), fecha en la cual se producirá el aumento del capital del FIBRA Prime.</p> <p>La operación del Aporte Centro de Lima quedará sujeto a la aprobación de la Asamblea General de conformidad con la Cláusula Novena y Anexo 6 del Acto Constitutivo y el artículo 72 del Reglamento, considerando que el valor de los Inmuebles Centro de Lima representa un porcentaje mayor al 20% del valor del patrimonio neto del FIBRA Prime registrado en los últimos estados financieros presentados a la SMV.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dejar constancia que el Aporte Centro de Lima 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 los Procesos de Titulización de Activos, aprobado por Resolución CONASEV N° 001-97-EF/94.10 (el “Reglamento”). • Dejar constancia que la transferencia del dominio fiduciario de los Inmuebles Centro de Lima ocurrirá en la fecha de firma de la escritura pública que el Contrato de Aporte Centro de Lima origine. <p>La firma de la mencionada escritura pública se encontrará sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones precedentes establecidas en el Contrato de Aporte Centro de Lima, entre las cuales se encuentran que INDECOPI determine mediante</p>
--	--	--

		<p>resolución que (a) el Aporte Centro de Lima no se encuentra sujeto al procedimiento de control previo de concentración empresarial llevado a cabo por el INDECOPI, o (b) autorice la realización del Aporte Centro de Lima.</p> <p>Asimismo, los efectos del Contrato de Aporte Centro de Lima se encontrarán suspendidos hasta que el Aporte Centro de Lima sea aprobado por la Asamblea General.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autorizar e instruir al Fiduciario para que, en representación del FIBRA Prime, (a) suscriba el Contrato de Aporte Centro de Lima con In Diamante, así como todo acto necesario y/o conveniente al efecto, incluyendo las escrituras públicas que se generen por dicho contrato, y cualquier documento, solicitud, o aclaración, o ante los Registros Públicos, dejándose constancia de que la versión final del mismo es aprobada en la presente sesión conforme se indica en el punto siguiente; (b) sujeto a la aprobación previa de la Asamblea General y a la fecha de suscripción de la escritura pública, realice la emisión de 5,857,536 (Cinco millones ochocientos cincuenta y siete mil quinientos treinta y seis) certificados de participación a favor de In Diamante, valorizados en US\$ 7.16 (Siete y 16/100 Dólares de los Estados Unidos de América) cada uno, como contraprestación por dicho Aporte Centro de Lima, para lo cual deberá suscribir la instrucción respectiva a CAVALI S.A. ICLV; y (c) suscriba cualquier otro documento público o privado necesario para llevar a cabo el aporte de los Inmuebles Centro de Lima y el arrendamiento de los mismos, incluyendo, pero no limitado a, cualquier solicitud o aclaración, o ante los Registros Públicos. • Conforme a lo establecido en el literal o) de la Cláusula Décimo Quinta del Acto Constitutivo, aprobar la versión final del Contrato de Aporte Centro de Lima con In Diamante; el modelo de comunicación de la de cesión de posición contractual de los contratos de arrendamiento que se encuentran vigentes respecto de los Inmuebles Centro de Lima, y el modelo de comunicación de cesión de posición contractual del contrato de suministro de
--	--	--

		<p>potencia y energía eléctrica asociada de fecha 31 de marzo de 2022, suscrito entre In Diamante y Atria Energía S.A.C.; a ser suscritas por In Diamante en conjunto con el FIBRA Prime.</p> <p>2. Acuerdos respecto al Aporte Grimaldo:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sujeto a la aprobación de la Asamblea General (según se explica en el párrafo siguiente), aprobar y aceptar la transferencia a favor del FIBRA Prime del “Edificio Grimaldo”, en una operación que contemplaría la transferencia del dominio fiduciario vía aporte a favor del FIBRA Prime (el “Aporte Grimaldo”), por el valor de US\$ 17’120,000.00 (Diecisiete millones ciento veinte mil y 00/100 Dólares); cuya transferencia al FIBRA Prime se hará efectiva una vez que se suscriba la escritura pública que el contrato de aporte del Edificio Grimaldo (el “Contrato de Aporte Grimaldo”) origine; y, como consecuencia de ello, crear y emitir en la fecha de suscripción de la referida escritura pública un total de 2,391,061 (Dos millones trescientos noventa y un mil sesenta y uno) certificados de participación a favor de In Diamante, valorizados en US\$ 7.16 (Siete y 16/100 Dólares de los Estados Unidos de América) cada uno, conforme a la metodología contenida en el numeral (iv) de la Cláusula Décima del Acto Constitutivo, fecha en la cual se producirá el aumento del capital del FIBRA Prime. <p>La operación del Aporte Grimaldo quedará sujeto a la aprobación de la Asamblea General de conformidad con la Cláusula Novena y Anexo 6 del Acto Constitutivo y el artículo 72 del Reglamento, considerando que el valor del Edificio Grimaldo representa un porcentaje mayor al 20% del valor del patrimonio neto del FIBRA Prime registrado en los últimos estados financieros presentados a la SMV.</p> <ul style="list-style-type: none"> Dejar constancia que el Aporte Grimaldo 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. Dejar constancia que la transferencia de propiedad sobre el Edificio Grimaldo
--	--	--

		<p>ocurrirá en la fecha de firma de la escritura pública que el Contrato de Aporte Grimaldo origine.</p> <p>La firma de la mencionada escritura pública se encontrará sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones precedentes establecidas en el Contrato de Aporte Grimaldo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autorizar e instruir al Fiduciario para que, en representación del FIBRA Prime, (a) suscriba el Contrato de Aporte Grimaldo con In Diamante, así como todo acto necesario y/o conveniente al efecto, incluyendo las escrituras públicas que se generen por dicho contrato, y cualquier documento, solicitud, o aclaración, o ante los Registros Públicos, dejándose constancia de que la versión final del mismo es aprobada en la presente sesión conforme se indica en el punto siguiente; (b) sujeto a la aprobación previa de la Asamblea General y a la fecha de suscripción de la escritura pública, realice la emisión de 2,391,061 (Dos millones trescientos noventa y un mil sesenta y uno) certificados de participación a favor de In Diamante, valorizados en US\$ 7.16 (Siete y 16/100 Dólares de los Estados Unidos de América) cada uno, como contraprestación por dicho Aporte Grimaldo, para lo cual deberá suscribir la instrucción respectiva a CAVALI S.A. ICLV; y (c) suscriba cualquier otro documento público o privado necesario para llevar a cabo el aporte del Edificio Grimaldo y el arrendamiento del mismo, incluyendo, pero no limitado a, cualquier solicitud o aclaración, o ante los Registros Públicos. • Conforme a lo establecido en el literal o) de la Cláusula Décimo Quinta del Acto Constitutivo, aprobar la versión final del Contrato de Aporte Grimaldo con In Diamante y de los modelos de comunicación de la cesión de posición contractual de los contratos de arrendamiento que se encuentran vigentes respecto del Edificio Grimaldo, de la cesión del contrato de administración y gestión de áreas comunes del Edificio Grimaldo de fecha 26 de agosto de 2022, suscrito entre In Rubí S.A.C., Telefónica del Perú S.A.A. e In Diamante, y de la cesión del contrato de suministro de energía eléctrica
--	--	---

		<p>suscrito el 31 de octubre de 2022 entre In Diamante y Luz del Sur S.A.A.; a ser suscritas por In Diamante en conjunto con el FIBRA Prime.</p> <p>3. Acuerdos respecto a la convocatoria a Asamblea General:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Solicitar al Fiduciario que convoque a Asamblea General bajo la modalidad no presencial conforme a las “Normas para las convocatorias y celebraciones de asambleas de fideicomisarios, asambleas de partícipes, comités y otros órganos colegiados de sociedades a las que la SMV otorga autorización de funcionamiento”, aprobadas por Resolución de Superintendente No. 052-2020-SMV/02, con la finalidad de tratar los puntos de agenda señalados seguidamente: <ul style="list-style-type: none"> a. Aprobación del aporte de los Inmuebles Centro de Lima. b. c. Aprobación del aporte del Edificio Grimaldo. • En caso el Fiduciario no realice dicha convocatoria dentro de los cinco (5) días hábiles de remitida la solicitud materia del numeral anterior, por considerarlo necesario, convocar a Asamblea General para tratar los puntos de agenda indicados en el punto precedente, de conformidad con las facultades previstas en el Acto Constitutivo.
--	--	--

2. Aprobaciones

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

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

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

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

Complejo Logístico PRIME

- El inmueble es un centro logístico remodelado con una ubicación privilegiada.
- El inmueble se encuentra 100% arrendado con operadores logísticos y contratos vigentes hasta el 2028 – 2029.
- El inmueble genera una renta mensual de US\$36,000.00

Complejo Logístico Prime	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima, Lima
Tipo de Activo	Industrial
Valor de Adquisición	US\$ 6,500,000.00
Inversión en mejoras	US\$ 835,822.81
Área Construida	9,494.55 m ²
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	8,353 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	4 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

BTH S.A.C.

- a) BTH S.A.C. es un grupo peruano cuya estructura en expansión comprende negocio de hoteles, agencia, barberías, escuela de hotelería, entre otros. Tienen 02 experiencias exitosas en toma de operación de las sedes de BTH San Isidro (Ex Libertador) en septiembre 2019 y BTH Arequipa (Ex Estelar) en diciembre 2019.
- 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. El cine objeto de adquisición cuenta con cuatro salas ubicadas de manera paralela.

Hotel BTH – 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)	1 inquilino
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Centro Comercial El Virrey de Santa Fe

- a) Centro comercial ubicado estratégicamente a una cuadra de la Plaza de Armas de Lima y al costado de la Catedral.
- b) 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.
- c) Ocupado por empresas y/o personas dedicadas a la venta y/o alquiler de productos y servicios para bodas, quinceañeros, calzado, joyería, entre otras.
- d) Generará en 2024 una renta anual de al menos USD\$ 1,871,779

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)	2,688.65 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	132
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

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.
- El inmueble está ocupado por los inquilinos INVERMET (Fondo Metropolitano de Inversiones) por el 60% del ABL y Corte Superior de Justicia de Lima por el 40% restante. En suma, el inmueble generará para los 2024 ingresos mensuales de USD\$ 44,200.00. Se incrementó la renta de INVERMET en 9%.

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 m ²
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	4,293.51 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

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 (75%) y empresas privadas del sector tecnología (25%).
- Ocupación a la fecha es del 100%.
- El edificio genera una renta mensual de al menos USD\$ 24,200

Schreiber Business Tower	
1. Características Comerciales	
Ubicación	San Isidro, Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	US\$ 4'952,000
Área Construida	4,862.97 m ²
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	2,330.63 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	3 inquilinos
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

Inmueble Comercial y Oficinas (Uso Mixto) Conquistadores

- El inmueble está situado en plena avenida Conquistadores en San Isidro.
- Se encuentran en una zona comercial estratégica de San Isidro, cuenta con un número importante de comercios, bancos y edificios empresariales.
- El edificio genera una renta mensual de US\$ 35,189.00

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 (por ejecutar)	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)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	8
Adquisición	100% fondos – financiamiento bancario

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. Callao No. 515, La Perla, Callao.
 - Av. Canadá No. 412, Canta Callao, Callao.
 - Av. Buenos Aires No. 1988, Bellavista, 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. Sin embargo, durante el trimestre se encuentran desocupadas dos tiendas, las cuales vienen siendo comercializadas activamente:
 - Av. Daniel Alcides Carrión No. 620, San Martín de Porres, Lima.
 - Av. Buenos Aires No. 1988, Bellavista, Callao.
- Las tiendas ocupadas generan actualmente una renta mensual de US\$ 12,282.00

Tiendas Mass (5 tiendas + 2 desocupadas)	
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)	59%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	100% fondos – financiamiento bancario

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.
- c) El inmueble genera una renta mensual de US\$56,111.00

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 m ²
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	24,500 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	100% fondos - colocación por oferta pública de CP

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.
- iii. El inmueble genera una renta mensual de US\$147,284.

Farmacias Peruanas	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Chorrillos
Tipo de Activo	Industrial-Logístico
Valor de Adquisición	US\$ 20'500,000
Área Construida	22,542 m ²
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	59,943 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	Fondos - 62% de colocación por oferta pública / 38% de financiamiento bancario

Inmueble logístico - Cloudkitchen

- Local destinado únicamente a la preparación de alimentos para ser entregados a través del servicio de *delivery*.
- Ubicado en Surquillo distrito estratégico, céntrico y con acceso a una mayor concentración de consumidores.
- El inmueble genera una renta mensual de US\$15,520.

Cloud Kitchen	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Surquillo
Tipo de Activo	Logístico
Valor de Adquisición	US\$ 1'800,000
Área Construida	1,134.08 m ²
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	1,034 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	Fondos - 100% financiamiento bancario

Oficinas – Edificio Empresarial REGAL

- Edificio ubicado en Av. Nicolás de Piérola, Cercado de Lima.
- 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.
- El área arrendable consta de 5,276 m², ubicados desde el 2do al 15to piso
- El edificio genera una renta mensual de US\$35,383.

Edificio Empresarial REGAL	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	US\$ 4'337,575
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	5,279 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 70%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	10 inquilinos
Número de Arrendatarios (actual)	Fondos - 67% aporte a de inmuebles / 33% financiamiento bancario

Inmueble Logístico Almacenes ALESE

- Inmueble logístico destinado al almacenamiento y distribución de vehículos particulares y comerciales.
- Ubicado en zona principalmente de almacenes logísticos del distrito de Punta Hermosa.
- El inmueble genera una renta mensual de US\$ 93,641.

Almacenes ALESE	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Punta Hermosa
Tipo de Activo	Logístico
Valor de Adquisición	US\$ 12,120,000
Área Construida	50,006 m ²
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	50,006 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	Fondos - 49% aporte de inmuebles / 51% financiamiento bancario

Inmueble Comercial y Oficinas (Uso Mixto) Garcilaso de La Vega

- El inmueble está situado en plena Avenida Garcilaso de la Vega
- Se encuentran en una zona comercial demandada de Cercado de Lima, cerca de Real Plaza Centro Cívico y acceso a la estación Central de Metropolitano.
- Es ocupado por inquilinos como Clínica Internacional, Trustcorp, Tambo.
- El edificio genera una renta mensual de US\$ 24,766.

Edificio Comercial y de Oficinas Garcilaso	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Comercial y Oficinas (uso mixto)
Valor de Adquisición	US\$ 3,340,000
Área Construida	1,773 m ²
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	1,773 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	4
Adquisición	100% fondos – financiamiento bancario

Inmueble comercial MAXIAHORRO - HUACHO

- Inmueble comercial ubicado en la ciudad de Huacho, Lima. Está destinado a albergar principalmente al local de Maxiahorro
- Ubicado en zona estratégica, en vía principal que culmina en la carretera.
- El inmueble genera una renta mensual de S/.49,554.

MAXIAHORRO - Huacho	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Huacho
Tipo de Activo	Comercial
Valor de Adquisición	US\$ 1,540,000
Área Construida	2,585 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	2,565 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	2 inquilinos
Adquisición	100% fondos – financiamiento bancario

Oficinas – Edificio Empresarial Jirón de La Unión (BELEN)

- Está ubicado a 1 cuadra de plaza San Martín y está catalogado como Valor Monumento Histórico.
- El edificio se encuentra ocupado al 100% por La Contraloría.
- El inmueble genera una renta mensual de S/. 117.457.00

Oficinas Jirón de la Unión - BELEN	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Cercado de Lima
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	US\$ 2,926,279
Inversión en mejoras	US\$ 204,000
Área Construida	3,656m2
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	3,656m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Operativa	
Nivel de Ocupación (actual)	100%
Número de Arrendatarios (actual)	1 inquilino
Adquisición	Fondos - 50% aporte de inmuebles / 50% financiamiento bancario

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 2023:

Límites de Inversión

Concepto	Límite Inversiones en Bienes Inmuebles	Límite Inversiones Temporales
Total Activo Total	\$102,110,994.88	\$102,110,994.88
Inversiones respectivas	\$98,689,945.00	\$0.00
Porcentaje	96.65%	0.00%
Límite	Mínimo 70% del activo total	Máximo 30% del activo total
Estado	Dentro del Límite	Dentro del Límite
Holgura	\$38,874,640.84	\$30,633,298.46

Límites de Gastos

Concepto	Límites de Gastos Ordinarios (*)	Límites de Gastos Extraordinarios	Límite de Gastos Ejecución de Inversiones
Valor Patrimonio Neto del Fideicomiso	\$61,752,082.50	No Aplica	\$61,752,082.50
Gastos respectivos	\$1,560,239.27	\$0.00	\$2,166,874.81
Porcentaje	2.53%	No Aplica	3.51%
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 de Límite
Holgura/Exceso	\$292,323.21	\$250,000.00	\$920,729.32

(*) 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.



18 Mar 2024

FIBRA Prime

Presupuesto Anual Indicativo 2024

Presupuesto de Ingresos por Alquileres

Moneda DÓLARES

Inmueble	2022	2023	2024	2024 vs 2023 (comparables)	Supuestos de proyección 2024
InDiamante	-	-	3,841,937	-	Activo estabilizado, Adquisición primer trimestre 2024
Complejo logístico Unión	556,660	97,422	434,258	346%	Activo estabilizado, Alquileres iniciaron al 100% en Ene-2024
Hotel BTH	450,000	90,000	158,000	76%	Alquileres completos en 2024
Oficinas Regal	297,603	406,869	514,758	27%	Activo estabilizado
Edificio Belén	81,678	40,073	370,529	16%	Activo estabilizado, Alquileres iniciaron al 100% en Ene-2024
Galería y Oficina El Virrey	1,668,042	2,196,625	2,385,883	9%	Galería: Incremento de rentas & mantenimiento. Oficinas: estabilizado
Farmacias Peruanas	1,652,241	1,746,649	1,860,198	7%	Activo estabilizado
Maxiahorro	29,271	172,748	180,521	4%	Activo estabilizado
Cloudkitchen	168,995	180,470	186,553	3%	Activo estabilizado
Almacenes Santa Clara	647,955	660,915	674,459	2%	Activo estabilizado
Alese	979,050	1,087,702	1,109,456	2%	Activo estabilizado
Edificio Garcilazo	60,710	301,936	306,543	2%	Activo estabilizado
Oficinas Schreiber	276,087	316,397	315,987	0%	Activo estabilizado, pero con pequeñas vacancias transitorias para mejorar tarifas
Tiendas Mass	222,930	159,090	157,695	-1%	Absorción de áreas vacantes solo 6 meses
Edificio Conquistadores	440,030	448,346	427,849	-5%	Activo estabilizado, pero con renovación ligeramente a la baja (Locales)
TOTAL	7,531,253	7,905,243	12,924,627	15%	Comparación entre Activos simulando año completo 2023

Presupuesto de gastos de administración de inmuebles y patrimonio

Millones de DÓLARES

	2022	2023	2024	2024 vs 2023	Supuestos de proyección 2023
Alquileres	7,531	7,987	12,925	-	-
Prediales	(144)	(223)	(392)	76%	Aumento de activos bajo gestión
Arbitrios	(20)	(93)	(98)	5%	-
Seguros	(55)	(67)	(148)	122%	Aumento de activos bajo gestión
Facility Management y G. Opera.	(422)	(468)	(550)	18%	-
Net Operating Income (NOI)	6,891	7,135	11,735	64%	-
Fee de administración APSA	(1,013)	(1,070)	(1,754)	64%	Se mantiene en el rango del 15% del NOI anual.
Gastos administrativos	(901)	(797)	(838)	5%	Se proyecta ligero incremento de gasto asociado a las nuevas adquisiciones (valorizaciones anuales, auditoría, aportes SMV-BVL-CAVALLI, promoción y mkt). Incluye Comisión de labor Fiduciaria, gastos legales, Valorizaciones, Auditorías, Gastos de Listado y Regulatorios.
EBITDA	4,977	5,268	9,144	74%	-
Gasto Financiero	(1,560)	(1,958)	(2,399)	23%	Incluye proyección de incremento de Financiamiento por adquisición de nuevos inmuebles e incremento de TEA contractual por hitos.
Utilidad Neta Distribuible	3,673	3,310	6,744	104%	-
Flujo Distribuido	3,673	3,310	7,144	-	-

Proyección de Estado de Ganancias y Pérdidas

Millones de DÓLARES

	2023	2024P	2025P
Activos Inmobiliarios	107.30	166.58	166.58
Variación		55%	0%
Rentas de Alquiler	7.99	12.94	14.774
Variación		62%	14%
Prediales	0.22	0.39	0.40
Gastos Facility & Property Management	0.63	0.80	0.83
NOI	7.14	11.75	13.54
Margen NOI	89%	91%	92%
Variación		65%	15%
Comisión Administración APSA	1.07	1.76	2.03
Gastos Administrativos	0.80	0.84	0.70
EBITDA	5.27	9.15	10.81
Margen EBITDA	66%	71%	73%
Variación		74%	18%
Gastos Financieros	1.95	2.40	2.51
UND	3.31	6.75	4.24
Variación		104%	-37%
Distribución Anual (UND + exceso de caja)	3.31	7.15	8.20
Variación		116%	15%
Distribución por Certificado	0.39	0.45	0.49
Variación		15%	9%