



Credicorp
Capital

Asset
Management

FIBRA Credicorp

Comité Técnico
Informe de Gestión
3T2023

ANTECEDENTES

Conforme a lo establecido en la cláusula cuadragésimo-tercera del Acto Constitutivo del “Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces- FIBRA Credicorp – Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg N° 861, Título XI”, a continuación, se detalla lo siguiente.

ACTIVIDADES CON RELACIÓN AL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES Y FACULTADES

Conforme a lo establecido en la cláusula cuadragésimo-cuarta del Acto Constitutivo del “Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces- FIBRA Credicorp – Patrimonio en Fideicomiso - D. Leg N° 861, Título XI”, el Comité Técnico se reunirá obligatoriamente por lo menos una (01) vez cada tres meses o cuando lo considere necesario la Empresa Administradora para los intereses del Patrimonio Fideicometido. En cumplimiento de lo anterior, a continuación, se detalla las fechas y agenda de las sesiones del Comité Técnico durante el tercer trimestre del 2023.

1. 04 de julio 2023

Aprobar la celebración del Contrato de Arrendamiento con la entidad ORGANISMO DE SUPERVISIÓN DE LOS RECURSOS FORESTALES Y DE FAUNA SILVESTRE – OSINFOR por un área total de 1,916.44 m² del Edificio Primera Visión, así como la celebración de todos los siguientes documentos necesarios para para formalizar el acuerdo.

2. 14 de julio 2023

El Comité Técnico aprobó la distribución de US\$ 361,200.00 a favor de los titulares de los certificados de participación de FIBRA Credicorp en base al cronograma propuesto:

- Fecha de Registro:	03 de agosto de 2023
- Importe a pagar:	US\$ 361,200.00
- Dólares por Certificado de Participación:	US\$ 1.4000
- Base de Distribución:	258,000.00 Certificados de Participación de un valor nominal de US\$ 97.36
- Fecha de Entrega:	15 de agosto de 2023

3. 21 de agosto 2023

Aprobar la contratación de una empresa para el suministro e instalación de una acometida eléctrica y ampliación de carga eléctrica en el Local Comercial arrendado a la empresa CADENA DE COMERCIO S.A.C en el Edificio Primera Visión.

4. 25 de septiembre 2023

Aprobar la celebración del Contrato de Arrendamiento con la entidad CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA por un área total de 3,757.47 m² y 2 estacionamientos del Edificio Primera Visión, así como la celebración de todos los siguientes documentos necesarios para para formalizar el acuerdo.

CARTERA DE INVERSIONES

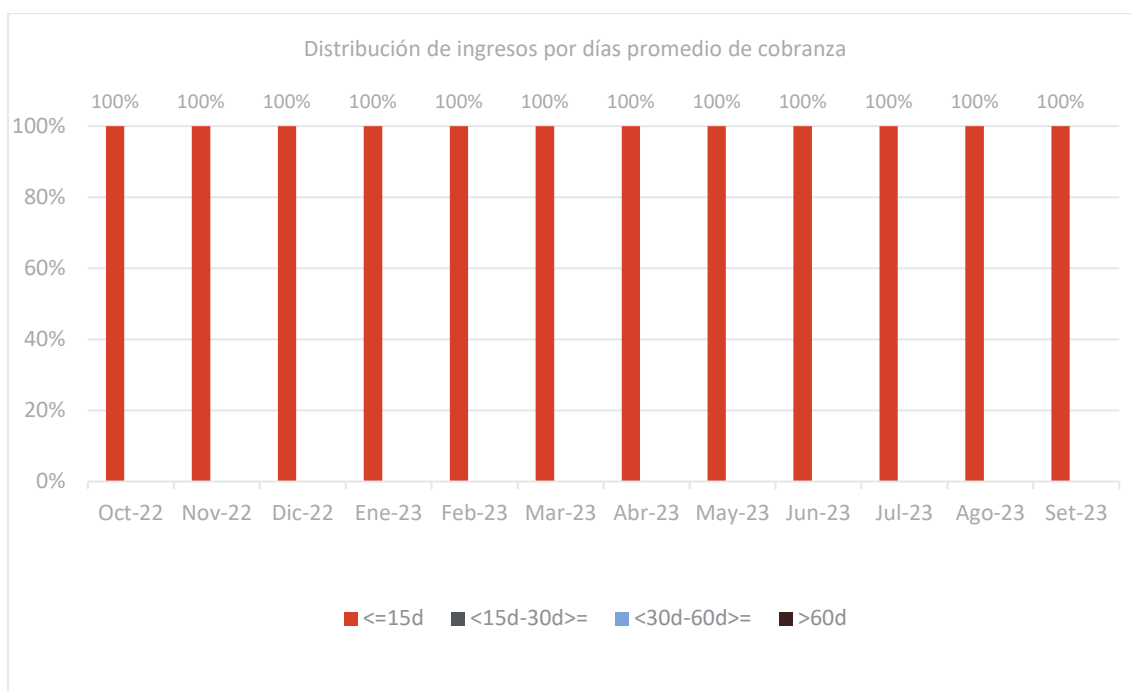
A continuación, se detallan las inversiones en activos inmobiliarios a través de los fondos obtenidos en la primera colocación.

Edificio de oficinas – Primera Visión

- Edificio Prime de oficinas ubicado en Magdalena del Mar. La zona cuenta con un potencial de desarrollo empresarial debido a su ubicación estratégica, fácil acceso y conexión con las principales avenidas de la ciudad.
- FIBRA Credicorp adquirió el 50.14% del edificio con una promesa de compra del 49.86% restante conforme el edificio se vaya alquilando. La transacción permitió a FIBRA Credicorp adquirir 7,546m² destinados a uso de oficinas y 635m² destinados a uso comercial. Adicionalmente, se adquirieron 108 estacionamientos simples, 1 estacionamiento doble y 5m² de depósitos.
- En el caso FIBRA Credicorp concrete la adquisición del 100% del activo, contará con 15,047m² destinados a oficinas, 635m² destinados a uso comercial, 209 estacionamientos simples, 16 estacionamientos dobles y 363m² de depósitos alquilados al 100%.
- El activo se encuentra semi-implementado y con áreas comunes implementadas y listo para su ocupación.
- Las oficinas adquiridas se encuentran arrendadas al 49%.

Características del inmueble	
Ubicación	Magdalena del Mar
Tipo de Activo	Oficinas
Valor de Adquisición	USD 22,962,053 + IGV
Área Arrendable	8,181m ²
Propiedad del activo	Control al 50.19%
Nivel de Ocupación	49.00%
Número de Arrendatarios	4 arrendatarios
Renta Mensual	USD 172,585 + IGV
Cap. Rate de Entrada	8.25%
Participación en el portafolio	100.00%

REPORTE DE COBRANZAS



La gestión de cobranzas en los contratos dentro del portafolio presenta indicadores de eficacia altos, al cierre del 3T2023 se presenta un promedio menor a 15 días de periodo de cobranza de rentas en todos los contratos vigentes.

REPORTE DE GASTOS

Tipo de Gasto	3T 2023	2T 2023	1T 2023	4T 2022	3T 2022
Costos de Servicio	79,839	83,835	75,831	1,374,525	84,525
Gastos de Colocación	-	-	-	-	-
Gastos de Estructuración	-	-	-	-	-
Comisión de Administración y Gestión	79,839	83,835	75,831	84,525	84,525
Fluctuación en el Valor de los Activos	-	-	-	1,290,000	-
Gastos de Administración	68,267	81,406	57,453	69,876	42,529
Asesorías y Consultorías	4,750	8,075	12,125	32,850	5,450
Otros Servicios	32,808	41,116	4,589	10,760	10,477
Contribución SMV ¹	1,582	1,583	1,583	1,582	1,583
Clasificación de Riesgo	3,755	3,484	3,484	3,484	3,923
Gastos Notariales	17,948	2,978	1,695	-	-
Otras Cargas de Gestión	-	-	-	-	-
Impuestos prediales	-	17,332	28,841	14,026	13,923
Seguros – empresa	7,422	6,838	5,136	7,174	7,174
Gastos Ejercicios Anteriores	-	-	-	-	-

¹ SMV: Superintendencia del Mercado de Valores

Gastos Financieros	446	447	429	589	433
Gastos Bancarios	446	447	429	589	433

Avance comercial sobre los m2 en escrow con el Co-Propietario

Al cierre del 3T2023, venció el plazo de los contratos respaldados por la cuenta escrow el cual tenía vigencia hasta el 31 de agosto del 2023. Lo que explica la disminución de la ocupación del edificio al 49%.

Sin embargo, en julio se firmó la renovación del contrato de arriendo con la empresa del sector público por los pisos 5 y 6, cuyo contrato venció en julio 2023 y se renovó por 3 años adicionales hasta julio del 2026.

Actualmente, se cuenta con un plazo de contrato de arriendos vigentes por 3.5 años distribuidos en cuatro arrendatarios en el edificio Primera Visión.

Adicionalmente, se tiene una negociación con otra entidad del estado que tiene interés en tomar un total de 3,757m2, lo que llevaría el nivel de ocupación al 95% alquilados en caso se concrete la firma del contrato.