

# Protocolo de Instalación, Apertura y Acuerdos

## Asamblea General – 31 de enero del 2025



01

La Asamblea General será presidida por el Sr. Carlos Pacheco Caycho representante del Fiduciario.

---

02

Actuará como Secretario la persona designada por el Presidente.

---

03

Conforme a lo establecido en el numeral 48.3 del Acto Constitutivo, la Asamblea General queda válidamente constituida en primera convocatoria cuando se encuentren representados cuando menos, dos tercios de los Certificados de Participación emitidos con derecho a voto; y en segunda convocatoria, tres quintos de dichos Certificados de Participación

---

04

Los Acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por decisión de Titulares de Certificados de Participación que representen por lo menos, la mayoría absoluta de los Certificados de Participación en circulación.



# ASAMBLEA GENERAL

31 DE ENERO

2



# AGENDA

## Asamblea General FIBRA Prime

**1** Aprobación de modificaciones al Acto Constitutivo en los términos recogidos en el documento que se adjunta como anexo a la presente convocatoria (la “Propuesta de Modificación”).

---

**2** Instrucción al Fiduciario para (a) llevar a cabo el trámite de aprobación de las modificaciones al Acto Constitutivo en los términos recogidos en la Propuesta de Modificación, ante la Superintendencia del Mercado de Valores (“SMV”); y (b) realizar aclaraciones, ajustes y precisiones a la Propuesta de Modificación a fin de subsanar las observaciones que podrían ser formuladas por la SMV.

---

**3** Instrucción al Fiduciario para que suscriba la adenda que formalice la Propuesta de Modificación en términos sustancialmente iguales a los recogidos en dicho documento, en representación de FIBRA Prime, así como todos los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para su formalización e inscripción.



# 1

## CONTENIDO

### Asamblea General FIBRA Prime

Aprobación de modificaciones al Acto Constitutivo en los términos recogidos en el documento que se adjunta como anexo a la presente convocatoria (la “Propuesta de Modificación”).





# Cambios al Acto Constitutivo

FIBRA Prime

---

## **1. Ampliación del monto del Programa**

Ampliar el monto del Programa de  
US\$ 500 millones a US\$ 1,000 millones.

**Sección:** Cláusula Sexta, numeral 6.6.



# Cambios al Acto Constitutivo

FIBRA Prime

---

## 2. Co-Estructuración y Co-Colocación

Precisar que se podrá contar con co-estructuradores y/o co-colocadores en cada una de las emisiones.

**Sección:** Cláusula Sexta, numerales 6.11 y 6.14.



# Cambios al Acto Constitutivo

FIBRA Prime

---

## 3. Colocaciones por tramos

Incorporar la posibilidad de que las colocaciones de CPs de una emisión particular se realicen a través de uno o más tramos hasta completar el monto de la emisión aprobado.

**Secciones:** Cláusula Séptima, numeral 7.1;  
y Cláusula Octava, numeral 8.1.



# Cambios al Acto Constitutivo

FIBRA Prime

---

## 4. Destino de fondos de desinversiones

Explicitar y añadir los usos permitidos de los fondos obtenidos de desinversiones. Además de distribución y reinversión (que incluye inversiones en bienes inmuebles y gastos de CAPEX), se incorporan los siguientes usos: realización de Inversiones Temporales, amortización de deuda financiera, pago de obligaciones financieras y recompra de CPs.

**Sección:** Cláusula Décimo Quinta, literal (i).





# Cambios al Acto Constitutivo

FIBRA Prime

---

## 5. Fuentes de financiamiento

Explicitar que FIBRA Prime puede obtener financiamientos otorgados por fondos de inversión locales o del exterior.

**Sección:** Cláusula Vigésimo Quinta, primer párrafo.



# Cambios al Acto Constitutivo

FIBRA Prime

---

## 6. Uso de la Cuenta Garantía Clientes

Ampliar los usos permitidos de los fondos de esta cuenta de modo tal que, además de destinarse a ejecutar Inversiones Temporales Permitidas, puedan ser utilizados para la ejecución de Inversiones en Inmuebles (incluyendo gastos de CAPEX) o la amortización de deuda financiera.

10

**Sección:** Cláusula Vigésimo Octava, numeral 28.7.3.



# Cambios al Acto Constitutivo

FIBRA Prime

---

## **7. Periodicidad de los pagos a cuenta de la UND**

Precisar que los pagos a cuenta de la UND podrán realizarse con periodicidad mensual, además de la periodicidad trimestral actualmente permitida. Los pagos mensuales y trimestrales se entienden como pagos a cuenta de la UND que finalmente se determine para el ejercicio.

11

**Sección:** Cláusula Vigésimo Novena, numeral 29.3.



# Cambios al Acto Constitutivo

FIBRA Prime

---

## **8. Frecuencia de sesiones del Comité de Riesgos y Control Interno**

Reducir la frecuencia con la que deben reunirse los miembros del Comité de Riesgos y Control Interno, pasando de cada dos (2) a cada tres (3) meses.

**Sección:** Cláusula Quincuagésimo Quinta, séptimo párrafo.



# Cambios al Acto Constitutivo

FIBRA Prime

---

## 9. Miembros del Comité de Riesgos y Control Interno

Precisar que, de los miembros del Comité de Riesgos y Control Interno, al menos uno (1) de ellos deberá ser independiente; así como eliminar lo referido a la conformación inicial de este órgano.

**Sección:** Cláusula Quincuagésimo Sexta, segundo y tercer párrafos.



# Cambios al Acto Constitutivo

FIBRA Prime

---

## 10. Designación del Responsable GIR

Precisar que la designación del Responsable GIR no es una obligación, sino una facultad de la Empresa Administradora, y que esta facultad es compartida con el Fiduciario.

**Sección:** Cláusula Quincuagésimo Séptima, literal h.



# Cambios al Acto Constitutivo

FIBRA Prime

---

## **11. Concepto de NOI para el cálculo de las comisiones de la Empresa Administradora**

Precisar este concepto, en el sentido de que incluye no solo los ingresos por rentas, sino también el lucro cesante correspondiente a las rentas establecidas en los contratos de arrendamiento no percibidas por el FIBRA que sea efectivamente reconocido por las compañías de seguro.

15

**Sección:** Anexo 1, Cláusula Séptima, numeral 7.2.a.



# Cambios al Acto Constitutivo

FIBRA Prime

---

## **12. Retribución de los miembros del Comité Técnico**

Precisar que la suma de US\$ 4,000 representa un monto máximo para la retribución del Comité Técnico, y no un monto fijo. Siendo que la Empresa Administradora determinará el monto de la retribución hasta el tope de US\$ 4,000.

**Sección:** Anexo 2, primer y tercer párrafo.





# Cambios al Acto Constitutivo

FIBRA Prime

---

## **13. Estudios de abogados elegibles**

Incorporar al estudio Hundskopf & García Nores Abogados en el listado de estudios de abogados elegibles para ejercer la defensa del patrimonio, siendo los actuales asesores legales en materia comercial y regulatoria del FIBRA Prime.

**Sección: Anexo 3.**



# Cambios al Acto Constitutivo

FIBRA Prime

---

## 14. Tasaciones y valorizaciones

Precisar los casos en los que se deben contratar tasaciones realizadas por peritos valuadores inscritos en el REPEV, así como aquellos en los que se pueden encargar valorizaciones a empresas valorizadoras inscritas o no en dicho registro; alineándose con la realidad de los distintos tipos de valorizaciones que realiza el FIBRA Prime sobre inmuebles y certificados.

**Sección: Anexo 4.**



# Cambios al Acto Constitutivo

FIBRA Prime

---

## ***15. Dual Listing***

Incorporar ajustes en diversas secciones del AC para facilitar y respaldar el proceso de *dual listing* de los CPs, incluyendo la posibilidad de que estos se negocien en mecanismos adicionales a la BVL en el extranjero y se inscriban en los registros de valores de dichos mecanismos centralizados de negociación extranjeros.

**Secciones:** Cláusula Segunda, numeral 2.16, primer párrafo; Cláusula Sexta, numerales 6.3 y 6.4 (primer párrafo); Cláusula Sexta, numeral 6.9; Cláusula Trigésimo Quinta, numeral 35.3; y Cláusula Cuadragésimo Quinta, numeral 45.1, tercer párrafo.



# Cambios al Acto Constitutivo

FIBRA Prime

## 16. Alineamiento del Acto Constitutivo con lo solicitado por SMV en la reinscripción del Programa

- Uniformizar el uso del término “Precio Total” en la explicación del cálculo de la Comisión por Operación Concretada.

**Sección:** Anexo 1, Cláusula Séptima, numeral 7.1(ii), tercer párrafo (cuadro).

- Precisar que, entre los criterios residuales para la valorización de los CPs que se entregarán a la Empresa Administradora por concepto de Comisión de Operación Concretada, el Comité Técnico deberá aplicar el criterio correspondiente al supuesto que se haya producido en la fecha más cercana a la suscripción de la escritura pública de transferencia o aporte de inmueble, según corresponda. Esta modificación se alinea con el pedido de la SMV en la aprobación de la reinscripción del Programa.

**Sección:** Anexo 1, Cláusula Séptima, numeral 7.1(ii), sexto párrafo, inciso (i), último párrafo, e inciso (ii), último párrafo.



# RONDA DE PREGUNTAS



# 2

## CONTENIDO

### Asamblea General FIBRA Prime

Instrucción al Fiduciario para (a) llevar a cabo el trámite de aprobación de las modificaciones al Acto Constitutivo en los términos recogidos en la Propuesta de Modificación, ante la Superintendencia del Mercado de Valores (“SMV”); y (b) realizar aclaraciones, ajustes y precisiones a la Propuesta de Modificación a fin de subsanar las observaciones que podrían ser formuladas por la SMV.





# Instrucción al Fiduciario

## FIBRA Prime

---

- a) Llevar a cabo el trámite de aprobación de las modificaciones al Acto Constitutivo en los términos recogidos en la Propuesta de Modificación ante la SMV; y,
- b) Realizar aclaraciones, ajustes y precisiones a la Propuesta de Modificación a fin de subsanar las observaciones que podrían ser formuladas por la SMV, así como también celebrar y/o ratificar todo tipo de actos y suscribir todos los documentos públicos y/o privados que sean necesarios a efectos de llevar a cabo el trámite de aprobación de la Propuesta de Modificación ante la SMV, y la actualización del prospecto marco que corresponda según la normativa aplicable.





# RONDA DE PREGUNTAS



# 3

## CONTENIDO

### Asamblea General FIBRA Prime



Instrucción al Fiduciario para que suscriba la adenda que formalice la Propuesta de Modificación en términos sustancialmente iguales a los recogidos en dicho documento, en representación de FIBRA Prime, así como todos los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para su formalización e inscripción.



**FIBRA Prime**

---



# RONDA DE PREGUNTAS

# ASAMBLEA GENERAL

31 DE ENERO

27

fibraprime@fibraprime.pe  
919492971  
Fibraprime.pe

Av. Los Conquistadores  
N° 1041, oficina 202  
San Isidro

---