

Señor Notario:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una donde conste la primera modificación integral al 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, (el "Acto Constitutivo"), que celebran:

Continental Sociedad Titulizadora S.A., con R.U.C. N° 20425641761, con domicilio para estos efectos en Av. República de Panamá N° 3055, San Isidro, Lima, que actúa debidamente representada por su Gerente General, señor Eduardo Jose Chueca García Pye, identificado DNI N° 42258861, según poderes inscritos en el asiento C0024 de la Partida N° 11084241 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se denominará, el "Fiduciario", según corresponda; y,

- **Administradora Prime S.A.**, con R.U.C. N° 20602300707, con domicilio para estos efectos en Calle Leonidas Yerovi N° 106, oficina 52, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por Ignacio José Mariátegui Salazar, identificado con DNI N° 40194436, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 13910246 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, a quien en adelante se denominará, "Originador", "APSA" o la "Empresa Administradora";

PRIMERA.- ANTECEDENTES

Con fecha 23 de agosto de 2018, Continental Sociedad Titulizadora S.A. suscribió el Acto Constitutivo con la finalidad de regular los términos, condiciones y características generales del "Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME" (indistintamente, el Fideicomiso o el Patrimonio Fideicometido).

SEGUNDA.- MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL ACTO CONSTITUTIVO

Los firmantes acuerdan celebrar la presente modificación integral al Acto Constitutivo celebrado el 23 de agosto de 2018 a efectos de modificar de manera integral todos los términos de dicho acto constitutivo y dejar sin efecto el aporte inicial que efectuó Continental Titulizadora en dicha fecha al "Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME"; en los términos y condiciones siguientes:

TITULO I ASPECTOS GENERALES

Cláusula Primera.- Antecedentes

- 1.1 A la fecha de suscripción del presente Acto Constitutivo no existen aún tenedores de los Certificados de Participación al no haberse llevado a cabo colocaciones públicas y por lo tanto el presente Acto Constitutivo puede ser modificado únicamente con el consentimiento de las partes que lo celebraron y forman parte del mismo, hasta que se realice la primera colocación de Certificados de Participación.
- 1.2 El Fiduciario es una sociedad anónima constituida y vigente con arreglo a las leyes de la República del Perú, mediante Escritura Pública de fecha 02 de febrero de 1999, extendida por el Notario de Lima doctor Ricardo Fernandini Arana, inscrita en la Partida Electrónica N° 11084241 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

El objeto social del Fiduciario ser una sociedad titulizadora autorizada para funcionar como tal por la SMV (según este término se define en la Cláusula Segunda siguiente) mediante la Resolución CONASEV N° 028-99-EF/94.10, constituida de acuerdo con la Legislación Aplicable (según este término se define en la Cláusula Segunda siguiente), que se encuentra autorizada para constituir

patrimonios fideicometidos de titulización y actuar como fiduciario de operaciones de fideicomiso de titulización y, consecuentemente, para la administración de uno o más patrimonios fideicometidos. El capital social inscrito del Fiduciario es S/ 3, 031,526.00.

- 1.3 Por acuerdo de Directorio de fecha 07 de Noviembre de 2018 que modificó lo dispuesto en su Directorio de fecha 29 de enero de 2018, el Fiduciario aprobó su participación en calidad de Fiduciario, en el fideicomiso bajo la modalidad de Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA de acuerdo al Reglamento a ser originado por Administradora Prime S.A., el cual tendrá a cargo la emisión de certificados de participación mediante oferta pública primaria conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Acto Constitutivo, con la finalidad de adquirir bienes inmuebles que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso denominado "Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME".
- 1.4 Asimismo, se acordó delegar en el Gerente General del Fiduciario, las facultades para: (i) suscribir el Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME" conforme a lo señalado en el acuerdo detallado en el numeral 1.3 anterior; (ii) negociar, aprobar, determinar, suscribir y ejecutar todos y cada uno de los contratos, actos constitutivos, acuerdos, convenios y, en general todos los documentos y/o actos que resulten necesarios y/o convenientes para la implementación de los actos y acuerdos detallados en el numeral 1.3 anterior; y, (iii) otorgar los poderes necesarios al Gerente General para suscribir el Acto Constitutivo y los demás documentos relacionados a la constitución del "Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME", así como la facultad de negociar, determinar, definir y modificar todos los términos y condiciones del Acto Constitutivo y los demás documentos relacionados, así como cualquier adenda a tales documentos en calidad de Fiduciario.
- 1.5 El Fiduciario es una sociedad titulizadora autorizada para funcionar como tal por la SMV (según este término se define en la Cláusula Segunda siguiente) mediante la Resolución CONASEV N° 028-99-EF/94.10, constituida de acuerdo con la Legislación Aplicable (según este término se define en la Cláusula Segunda siguiente), que se encuentra autorizada para actuar como fiduciario de operaciones de fideicomiso de titulización y, consecuentemente, para la administración de uno o más patrimonios fideicometidos.
- 1.6 Por su parte, Administradora Prime S.A identificada con RUC 20602300707 y domiciliada en Calle Leonidas Yerovi 106, oficina 52, San Isidro, inscrita en la Partida Electrónica N° 13910246 del Registro de Personas Jurídicas de Lima ("APSA") es la empresa que actuará como Originador del Patrimonio Fideicometido y asimismo, como Empresa Administradora en función al Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento que se incluye como Anexo 1; y que tendrá a su cargo la gestión y administración de Activos Inmobiliarios en función a las facultades establecidas en el Título XII del presente Acto Constitutivo.
- 1.7 Por acuerdo de Junta General de Accionistas de fecha 05 de Diciembre de 2018 Administradora Prime S.A en calidad de Originador aprobó la constitución del "Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME".

En consecuencia, es intención de las Partes suscribir el presente Acto Constitutivo con la finalidad de regular los términos, condiciones y características generales del fideicomiso de

titulización en renta de bienes inmuebles, así como el programa de emisión de certificados de participación a ser emitidos.

Cláusula Segunda.- Definiciones y Reglas de Interpretación

En el presente Acto Constitutivo, el cual incluye de manera integrante los respectivos Anexos (conforme este término se define más adelante), los términos siguientes tendrán las definiciones aquí indicadas, así como aquellas señaladas en Título III del presente documento:

- | | | |
|-----|------------------------------|---|
| 2.1 | Activos Inmobiliarios: | Son los activos inmobiliarios del Patrimonio Fideicometido que están o estarán integrados, según corresponda, por:

(i) Los Bienes Inmuebles; y,
(ii) Los Contratos de Arrendamiento.

Los Activos Inmobiliarios no podrán ser aquellos no susceptibles de ser titulizados conforme a lo establecido en el artículo 5 del Reglamento. |
| 2.2 | Activo Total: | Corresponde al activo total del Patrimonio Fideicometido determinado conforme a la Cláusula Trigésimo Primera. |
| 2.3 | Anexos: | Son los anexos del presente Acto Constitutivo, que forman parte integrante del mismo, así como las obligaciones contenidas en éstos. |
| 2.4 | Año: | Período de doce (12) meses consecutivos de acuerdo al Calendario Gregoriano, contado desde una fecha específica. |
| 2.5 | Aporte Inicial: | Es el monto de US\$ 1.00 (Un Dólar), aportado por el Originador para constituir el Patrimonio Fideicometido. El Aporte Inicial se realiza en la fecha de suscripción del presente Acto Constitutivo. |
| 2.6 | Aportes de Mantenimiento: | Son los pagos por concepto de uso del servicio de energía eléctrica, suministro de gas, agua u otros servicios públicos, gastos comunes, mantenimiento, seguridad, limpieza, (incluyendo las moras o penalidades que origine el incumplimiento de pago a tiempo de cualquiera de los conceptos antes mencionados), y cualquier otro concepto de naturaleza similar; que, según sea establecido en los respectivos Contratos de Arrendamiento, deban efectuar los Clientes en la Cuenta de Aportes de Mantenimiento. |
| 2.7 | Aportes de Bienes Inmuebles: | Son los aportes de Bienes Inmuebles que podrán realizar terceros al Patrimonio Fideicometido a cambio de recibir Certificados de Participación en calidad de contraprestación, de acuerdo a las condiciones que establezca el Comité Técnico con sujeción a la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable. |

2.8 Asamblea General o Asamblea:	Es el órgano máximo de representación de todos los Titulares de Certificados de Participación bajo el Programa, que se sujeta al quórum y las mayorías establecidas en el presente Acto Constitutivo.
2.9 Autoridad Gubernamental:	Es en la República del Perú, cualquier división política, así como cualquier entidad que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, regulatorias o administrativas que correspondan a funciones del gobierno y ejerzan jurisdicción sobre las personas o materias en cuestión.
2.10 Aviso de Oferta:	<p>Es el aviso de oferta mediante el cual se informa al público en general los términos y condiciones de cada una de las distintas colocaciones de Certificados de Participación que permita la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable; que vayan a ser colocadas bajo el Programa, conforme a lo especificado en este Acto Constitutivo, el Prospecto Marco y Aviso de Oferta, así como en el artículo 4 de la Ley.</p> <p>El Aviso de Oferta será comunicado a través de su publicación en uno o más diarios de mayor circulación nacional y en otros medios que considere conveniente. El Aviso de Oferta deberá ser comunicado con al menos un (1) Día Hábil de anticipación a la Fecha de Inicio del Periodo de Recepción de Órdenes; pudiendo publicarse nuevamente durante dicho periodo.</p> <p>El Aviso de Oferta contendrá, como mínimo, la siguiente información: (i) información respecto del Patrimonio Fideicometido, (ii) el Originador, (iii) el Fiduciario, (iv) la Empresa Administradora (v) la Entidad Estructuradora, (vi) el Agente Colocador, (vii) el Representante de los Fideicomisarios, (viii) el Agente de Pago, (ix) la Clasificación, (x) denominación, moneda, valor nominal y número de Certificados de Participación a emitirse en la respectiva colocación, (xi) Periodo de Recepción de Órdenes de los Certificados de Participación, Fecha de Adjudicación, Fecha de Emisión, fecha de liquidación, (xii) precio de colocación, (xiii) referencia al mecanismo de colocación, (xiv) lugar de pago, (xv) disponibilidad del Prospecto Marco, (xvi) Opción de Sobreasignación y (xvii) número de Certificados de Participación a ser creados con la finalidad de servir de medio de pago de comisiones a la Empresa Administradora o como retribución del Comité Técnico.</p> <p>Adicionalmente, el Prospecto Marco se encontrará a disposición de los inversionistas en la página web de la SMV.</p>
2.11 Bienes Fideicometidos:	Son todos y cada uno de los siguientes bienes:

- (i) El Aporte Inicial.
- (ii) Los Activos Inmobiliarios.
- (iii) Las Cuentas del Fideicomiso y todos los saldos acreditados en las mismas.
- (iv) Las Cuentas por Cobrar y las Rentas provenientes de los Contratos de Arrendamiento.
- (v) Los flujos provenientes de las indemnizaciones pagadas por la correspondiente compañía aseguradora en ejecución de las Pólizas de Seguro;
- (vi) La Carta Fianza Clientes, los flujos provenientes de su eventual ejecución y los depósitos en garantía otorgados por los Clientes a favor del Fiduciario, en representación del Patrimonio Fideicometido, que se originen a partir de la entrada en vigencia del presente Acto Constitutivo.
- (vii) Los derechos de cobro de los Aportes de Mantenimiento.
- (viii) Las Inversiones Temporales Permitidas y el producto de las mismas.
- (ix) Los demás bienes y derechos que adquiera el Fiduciario en su condición de fiduciario del Patrimonio Fideicometido y que conformarán el Patrimonio Fideicometido de acuerdo con lo establecido en el Acto Constitutivo.
- (x) Todos los recursos líquidos, así como los accesorios, frutos y rendimientos relacionados con los bienes descritos en los numerales anteriores.

2.12 Bienes Inmuebles:

Significa los Inmuebles, que se destinen o permitan que se destinen al arrendamiento, usufructo, concesión, cesión en uso, superficie o similares para obtener una Renta y cuyo dominio fiduciario es o sea ejercido por el Fiduciario.

La definición de "Inmuebles" tiene el significado que el artículo 885° del Código Civil otorga a inmuebles que se encuentren ubicados en el Perú, e incluye, a modo enunciativo mas no limitativo, a tierras, bienes inmuebles futuros, terrenos urbanos, terrenos agrícolas, edificios de oficinas, centros comerciales y/o locales comerciales, hoteles, almacenes, locales industriales, colegios, universidades y otros centros e institutos educativos, clínicas y/o derechos reales sobre inmuebles inscribibles en el registro (tales como usufructos, superficies u otros) u otros similares de uso comercial o industrial, incluyendo sin limitar agro-industria, parqueos, etc., que generen o pudiesen generar en el futuro rentas periódicas producto de su arrendamiento, cesión en uso, usufructo, superficie y/o cualquier otra figura onerosa

- contractual similar. La presente definición incluye también las partes integrantes y accesorias de los Inmuebles, así como los bienes adquiridos por accesión.
- 2.13 BVL: Es la Bolsa de Valores de Lima.
- 2.14 Carta Fianza Clientes: Será cada una de las cartas fianza bancarias, el seguro de caución o cualquier otro seguro aprobado por el Comité Técnico, que sea entregada o endosada por los Clientes a favor del Fiduciario, en representación del Patrimonio Fideicometido, en cumplimiento de los términos y condiciones de los Contratos de Arrendamiento.
- Las Cartas Fianza Clientes deberán cumplir con los términos y condiciones detalladas en el Anexo 8 del presente Acto Constitutivo o, en su defecto, ser aprobadas por el Comité Técnico.
- 2.15 Cavali: Es Cavali S.A. ICLV, institución de compensación y liquidación de valores autorizada a operar como tal por la SMV en cuyo registro contable se anotarán los Certificados de Participación, con domicilio en Av. Santo Toribio N° 143, oficina 501, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, o la entidad que la sustituya.
- 2.16 Certificados de Participación: Son los valores mobiliarios representativos de participación patrimonial a ser emitidos por el Patrimonio Fideicometido de conformidad con el presente Acto Constitutivo, la Ley y otras disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RPMV y que serán listados en la BVL. Los Certificados de Participación confieren a sus titulares una parte alícuota de los recursos del Patrimonio Fideicometido; y no serán amortizables, salvo: (i) aprobación del Comité Técnico en caso de opción de sobreasignación o (ii) que se cuente con la autorización de la Asamblea General.
- El pago de la suscripción de los Certificados de Participación se realizará por aportes en efectivo y/o por Aportes de Bienes Inmuebles de acuerdo a las condiciones que establezca el Comité Técnico con sujeción a la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable en este último caso. La emisión de los Certificados de Participación se realizará una vez que se haya verificado el pago a través de los referidos aportes. Asimismo, los procedimientos y lineamientos para la asignación de Certificados de Participación por aporte de Bienes Inmuebles se llevarán a cabo conforme a lo establecido en las Cláusulas Novena y Décima del presente documento.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrán crear Certificados de Participación con la finalidad de servir de medio de pago de: (i) la Comisión por Operación Concretada a ser pagada a la Empresa Administradora, según lo establecido en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento; o (ii) la retribución del Comité Técnico. Estos Certificados de Participación serán creados en cada oportunidad en que se realice una nueva colocación con sujeción a la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable; y serán emitidos, suscritos y pagados en la fecha en que sean entregados a la Empresa Administradora o al Comité Técnico, según corresponda con sujeción a la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable. Asimismo, estos Certificados de Participación serán valorizados de acuerdo con lo establecido en el Anexo 1 o Anexo 2, según corresponda.

El número de Certificados de Participación a ser creados en cada colocación con la finalidad de servir de medio de pago de comisiones a la Empresa Administradora o como retribución del Comité Técnico, se comunicarán mediante el Aviso de Oferta correspondiente con sujeción a la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable.

2.17 Clasificadoras:

Son las empresas clasificadoras de riesgo debidamente autorizadas por la SMV para actuar como tales. Los Certificados de Participación estarán clasificados por al menos dos (2) Clasificadoras.

2.18 Clientes:

Son las Personas que suscriban o mantengan con el Fiduciario, actuando en representación del Patrimonio Fideicometido, un Contrato de Arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio Fideicometido.

2.19 Comité Técnico:

Es el órgano que tiene a su cargo principalmente adoptar decisiones de inversión, así como otras decisiones relacionadas con inversiones con los recursos del Patrimonio Fideicometido, conforme dichas decisiones están detalladas en el presente Acto Constitutivo. Sus requisitos de conformación y toma de decisiones se encuentran regulados en el Título IV del presente Acto Constitutivo.

2.20 Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento:

Es el contrato de prestación de servicios celebrado entre la Empresa Administradora (Administradora Prime S.A, en adelante "APSA") y el Fiduciario en la misma fecha de la presente modificación integral al Acto Constitutivo, en términos sustancialmente iguales al documento que se adjunta como Anexo 1 del presente Acto Constitutivo.

- 2.21 Contrato de Colocación: Es el Contrato de Servicios de Colocación de los Certificados de Participación que suscribirán el Fiduciario y el Agente Colocador, para que el Agente Colocador preste los servicios de colocación de los Certificados de Participación de cada una de las colocaciones que se efectúen en el marco del Programa.
- 2.22 Contratos de Arrendamiento: Son aquellos contratos de arrendamiento, usufructo, concesión, cesión en uso, superficie o similares y sus respectivas cláusulas adicionales, por los cuales el Patrimonio Fideicometido tenga derecho a cobrar una Renta.
- Los términos y condiciones generales de los Contratos de Arrendamiento se encuentran en el Anexo 8 del presente Acto Constitutivo.
- 2.23 Cuenta de Aportes Mantenimiento Es(son) la(s) cuenta(s) dineraria(s) en Soles o Dólares abierta(s) y administrada(s) por el Fiduciario en BBVA Banco Continental u otra Entidad Bancaria Permitida, a nombre del Patrimonio Fideicometido, en la que los Clientes abonarán los flujos correspondientes a los Aportes de Mantenimiento conforme a lo establecido en los Contratos de Arrendamiento.
- 2.24 Cuenta de Colocación: Es la cuenta dineraria en Soles o Dólares que el Fiduciario abrirá y administrará en el BBVA Banco Continental u otra Entidad Bancaria Permitida, a nombre del Patrimonio Fideicometido, en la que recibirá los recursos de la colocación de los Certificados de Participación.
- 2.25 Cuenta Detracciones: Es la cuenta en Soles o Dólares que el Fiduciario abrirá en el Banco de la Nación a nombre del Patrimonio Fideicometido, antes de que se inicie la primera colocación de los Certificados de Participación, a fin de que se deposite en la misma las detracciones que los Clientes deban realizar por los pagos a su cargo derivados de los Contratos de Arrendamiento, en cumplimiento de la Legislación Aplicable.
- 2.26 Cuenta de Desembolsos: Es la cuenta dineraria en Soles o Dólares que el Fiduciario abrirá y administrará en el BBVA Banco Continental u otra Entidad Bancaria Permitida, a nombre del Patrimonio Fideicometido, en la que recibirá los recursos de las operaciones de financiamiento permitido al amparo del Título VI del presente Acto Constitutivo.
- 2.27 Cuenta de Distribuciones: Es la cuenta dineraria en Soles o Dólares que el Fiduciario abrirá y administrará en el BBVA Banco Continental u otra Entidad Bancaria Permitida, a nombre del Patrimonio Fideicometido, a través de la cual se realizarán

los pagos de Distribuciones, de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Comité Técnico.

- 2.28 Cuenta Garantía de Clientes: Es (son) la(s) cuenta(s) dineraria(s) en Soles o Dólares abierta(s) y administrada(s) por el Fiduciario en BBVA Banco Continental u otra Entidad Bancaria Permitida, a nombre del Patrimonio Fideicometido, en la que se abonarán los depósitos en garantía que hayan sido entregados por los Clientes a favor del Fiduciario, en representación del Patrimonio Fideicometido, en cumplimiento de los términos y condiciones de los Contratos de Arrendamiento.
- 2.29 Cuenta Inversiones: Es(son) la(s) cuenta(s) dineraria(s) en Soles o Dólares abierta(s) y administrada(s) por el Fiduciario en BBVA Banco Continental u otra Entidad Bancaria Permitida, a nombre del Patrimonio Fideicometido, con cargo a la cual el Fiduciario, a nombre del Patrimonio Fideicometido, realizará las Inversiones del Fideicomiso, conforme a lo previsto en el presente Acto Constitutivo.
- 2.30 Cuenta Recaudadora: Es (son) la(s) cuenta(s) dineraria(s) en Soles o Dólares abierta(s) y administrada(s) por el Fiduciario en BBVA Banco Continental u otra Entidad Bancaria Permitida, a nombre del Patrimonio Fideicometido, antes de que se inicie la primera colocación de los Certificados de Participación, en la(s) cual(es) se depositarán (i) las Rentas, (ii) los flujos de los Activos Inmobiliarios que no hayan sido especialmente asignados a otras Cuentas del Fideicomiso; y (iii) los flujos que generen las Inversiones Temporales Permitidas.
- 2.31 Cuenta de Servicio de Deuda Es la cuenta dineraria en Soles o Dólares que el Fiduciario abrirá y administrará en el BBVA Banco Continental u otra Entidad Bancaria Permitida, a nombre del Patrimonio Fideicometido, en la que se depositarán los importes para el pago del capital, intereses y comisiones de las operaciones de financiamiento permitido al amparo del Título VI del presente Acto Constitutivo.
- 2.32 Cuenta Penalidades y Contingentes: Es(Son) la(s) cuenta(s) dineraria(s) en Soles o Dólares abierta(s) y administrada(s) por el Fiduciario en BBVA Banco Continental u otra Entidad Bancaria Permitida, a nombre del Patrimonio Fideicometido, a la cual se transferirán los montos de las penalidades correspondientes a la (i) ejecución (total o parcial) por parte del Fiduciario, en representación del Patrimonio Fideicometido, de alguna de las Cartas Fianza Clientes, o; (ii) ejecución (total o parcial) de los depósitos

- monetarios en garantía, depositados en la Cuenta Garantía de Clientes, bajo el respectivo Contrato de Arrendamiento; o (iii) indemnizaciones, penalidades y otros conceptos obtenidos por el Patrimonio Fideicometido luego de seguir procesos de desalojo.
- 2.33 Cuentas del Fideicomiso:
- Son, conjuntamente, (i) la Cuenta Detracciones; (ii) Cuenta de Colocación; (iii) Cuenta de Distribuciones, (iv) Cuenta de Aportes de Mantenimiento; (v) Cuenta Recaudadora, (vi) Cuenta Garantía de Clientes; (vii) Cuenta Penalidades y Contingentes; (viii) la Cuenta de Desembolsos; (ix) Cuenta Inversiones; y (x) la Cuenta de Servicio de Deuda; así como cualquier otra cuenta que pudiera abrir el Fiduciario con instrucción previa del Comité Técnico durante la vigencia del Acto Constitutivo. Las Cuentas del Fideicomiso son abiertas para fines operativos del Patrimonio Fideicometido, y en ningún caso afectarán el orden de pagos detallado en la cláusula Vigésimo Octava del presente Acto Constitutivo.
- Las Cuentas del Fideicomiso serán abiertas en BBVA Banco Continental u otra Entidad Bancaria Permitida.
- 2.34 Cuentas por Cobrar:
- Son la totalidad de los derechos sobre las sumas de dinero que le correspondan al Patrimonio Fideicometido por todas las Rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento.
- Se encuentran también comprendidas dentro de la presente definición las penalidades, los intereses compensatorios y moratorios que se devenguen sobre los mismos, según las tasas de interés pactadas en los respectivos Contratos de Arrendamiento.
- 2.35 Derecho de Suscripción Preferente:
- Se refiere al derecho de preferencia que tienen los Titulares de Certificados de Participación frente a terceros interesados en suscribir nuevos Certificados de Participación en los casos previstos en la Cláusula Décimo Primera del presente Acto Constitutivo.
- 2.36 Día:
- Día calendario, comprende un período de veinticuatro horas que se inicia a las cero (0:00) horas y termina a las veinticuatro (24:00) horas.
- 2.37 Día Hábil:
- Día laborable en la República del Perú, que no incluye a los Días sábados, domingos y feriados no laborables en la provincia de Lima reconocidos por el Estado Peruano. No obstante, ello, para efectos del pago del principal y/o intereses, cuando corresponda, de los Certificados de Participación, serán los Días en que Cavali y las empresas bancarias que operen en el Perú, presten atención regular al

público en sus oficinas principales.

2.38 Distribuciones:

Se refiere a los recursos líquidos que serán entregados a los Titulares de Certificados de Participación cuando menos una vez al año, en un importe no menor al noventa y cinco (95%) de las utilidades netas distribuibles del ejercicio obtenidas, generadas por los activos integrantes del Patrimonio Fideicometido, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Novena del presente Acto Constitutivo.

2.39 Dólar:

La moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

2.40 Empresa Administradora:

Será Administradora Prime S.A ("APSA") identificada con RUC 20602300707, cuyo objeto social es la prestación de los servicios de administración, gestión operativa, comercialización y mantenimiento y que cumple con los requisitos establecidos en el Título XII del presente Acto Constitutivo.

La Empresa Administradora tendrá las obligaciones que se establecen en la Cláusula Cuadragésimo Tercera del Acto Constitutivo y en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento.

2.41 Entidad Bancaria Permitida:

Es cualquier empresa bancaria de operaciones múltiples establecida en el Perú que cuente con una clasificación de riesgo de solidez financiera de "A" o su equivalente.

Para efectos de la clasificación de riesgo de las empresas bancarias de operaciones múltiples, será de aplicación el Reglamento para la clasificación de empresas del sistema financiero y empresas de seguros, aprobado por Resolución SBS N° 18400-2010, cuyo artículo 17° establece que se clasificará a las empresas del sistema financiero y de seguros asignando letras mayúsculas, de menor a mayor riesgo, desde la letra A a la letra E, o la norma que la modifique o reemplace. Las categorías de la A a la D podrán ser diferenciadas añadiendo un signo positivo "+" o un signo negativo "-" para distinguir aquellas instituciones que se encuentran en el extremo superior o inferior de la categoría genérica, respectivamente.

2.42 FIBRA(S):

Se refiere a los Fideicomisos de Titulización en Renta de Bienes Raíces – FIBRA, cuya finalidad sea la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa en cesión en uso, regulados por el Reglamento.

2.43 Fideicomisarios:

Son los Titulares de Certificados de Participación.

2.44	Fideicomitente:	Es el Originador del presente Acto Constitutivo.
2.45	Fiduciario:	Es Continental Sociedad Titulizadora S.A., o la empresa que lo sustituya en su rol de sociedad titulizadora bajo el presente Acto Constitutivo.
2.46	Grupo Económico:	Tiene el significado que a Grupo Económico le otorga la definición establecida en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos, aprobado por Resolución SMV N° 019-2015-SMV/01, o norma que la modifique o sustituya.
2.47	Informe Trimestral	Es el Informe Trimestral que remitirá la Empresa Administradora al Fiduciario 5 días hábiles antes del plazo de remisión del informe trimestral que el Fiduciario debe remitir a la SMV de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53, literal d) del Reglamento.
2.48	Inversiones del Fideicomiso:	Son las Inversiones en Bienes Inmuebles y las Inversiones Temporales Permitidas.
2.49	Inversiones en Bienes Inmuebles:	<p>Se refiere a las inversiones en Bienes Inmuebles que realice el Fiduciario, con cargo a los recursos del Patrimonio Fideicometido, en el marco de lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Acto Constitutivo, aprobadas por el Comité Técnico previa propuesta de la Empresa Administradora.</p> <p>Dichas inversiones podrán ser efectuadas en adquisiciones (incluyendo el Aporte de Bienes Inmuebles), o construcciones de nuevos Bienes Inmuebles o el mejoramiento, refacción, rehabilitación o similares de los Bienes Inmuebles existentes.</p> <p>Los Bienes Inmuebles en los que invierta el Fideicomiso serán construidos por terceros no Vinculados al Fiduciario, el Comité Técnico y/o la Empresa Administradora.</p>
2.50	Inversiones Temporales Permitidas o Inversiones Temporales:	Se refiere a las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio Fideicometido de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, las cuales se detallan en el Numeral 20.2 de la Cláusula Vigésima distintas a las Inversiones en Bienes Inmuebles.
2.51	Inversionistas Institucionales:	Son los inversionistas a los que se refiere el Anexo 1 del Reglamento del Mercado de Inversionistas Institucionales, aprobado por Resolución de Superintendencia N° 021-2013-SMV/01.
2.52	Legislación Aplicable:	Significa la Constitución del Perú, cualquier Ley, Decreto de Urgencia, Decreto Ley, Decreto Legislativo, Decreto Supremo, y en general,

		cualquier norma u otra disposición legal o reglamentaria de carácter general, vigente en la República del Perú.
2.53	Ley:	Es la Ley del Mercado de Valores, según Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 093-2002-EF.
2.54	Ley General:	Es la Ley General de Sociedades, aprobada por Ley N° 26887.
2.55	Mes:	Es el período contado a partir de cualquier Día de un mes calendario que termina el Día anterior al mismo Día del mes calendario siguiente o, en caso de no existir éste, el último Día de dicho mes.
2.56	Periodo Mínimo de Inversión en Bienes Inmuebles:	Se refiere al plazo de cuatro (4) años contados a partir de la adquisición de los Bienes Inmuebles al que se refiere el Reglamento; salvo que la Legislación Aplicable a los FIBRAS establezca un plazo distinto.
2.57	Pólizas de Seguro:	Son las pólizas de seguro, pólizas de caución; como (i) póliza de seguro multiriesgos sobre los Bienes Inmuebles que cubre todo riesgo a valor total y/o comercial de daño físico de las edificaciones, equipo y contenido, incluyendo sin limitar, los riesgos de incendio, terremoto, implosión y/o explosión de maquinaria y/o equipos sujetos a riesgo, como maquinaria fija, móvil y mobiliario, lucro cesante, (ii) Póliza de Responsabilidad Civil, daño a terceros y (iii) pólizas de seguro para cubrir otros riesgos vinculados a la actividad inmobiliaria.
2.58	Política de Inversión:	Son aquellos criterios que se establecen en el Título V del presente Acto Constitutivo a efectos que el Fiduciario pueda realizar Inversiones del Fideicomiso con cargo a los recursos de la Cuenta Inversiones y de acuerdo con las aprobación que reciba del Comité Técnico previa propuesta de la Empresa Administradora.
2.59	Patrimonio Fideicometido o Fideicomiso:	Es el patrimonio autónomo de titulación, conformado por los Bienes Fideicometidos. El Patrimonio Fideicometido se denominará "Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME".
2.60	Persona:	Significa cualquier persona natural o jurídica, asociación de hecho o de derecho, fideicomiso, patrimonio autónomo, entidad del gobierno o similar.
2.61	Programa:	Es el "Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME".

2.62	Prospecto Marco:	Es el prospecto informativo correspondiente al Programa, en el que se describen los términos y condiciones generales de la estructura de titulación y del Programa y sus actualizaciones, registrado en la SMV de conformidad con lo establecido en la Legislación Aplicable.
2.63	Reglamento:	Es el Reglamento de Procesos de Titulación de Activos aprobado por Resolución CONASEV N° 001-97-EF-94.10, según haya sido o sea modificado o sustituido en el futuro.
2.64	Renta(s):	<p>Son las sumas de dinero en efectivo que le corresponde o le pueda corresponder percibir al Patrimonio Fideicometido por concepto de rentas fijas y/o variables conforme a lo establecido en los Contratos de Arrendamiento, así como cualquier otro monto adicional que los Clientes deban pagar por concepto de penalidades, moras, intereses y cualquier tipo de suma dineraria que sea aplicable por el retraso en el pago o por cualquier otro concepto previsto en los Contratos de Arrendamiento.</p> <p>En caso que las Rentas se encuentren sujetas al Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el Gobierno Central (el "<u>Sistema de Detracciones</u>"), de conformidad con el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 940, aprobado por Decreto Supremo N° 155-2004-EF, el monto afectado por el Sistema de Detracciones que depositen los Clientes en la cuenta de Detracciones, si bien será de titularidad del Patrimonio Fideicometido, será depositado por el Fiduciario en la Cuenta Detracciones y destinado exclusivamente para los fines establecidos en el Decreto Supremo N° 155-2004-EF.</p>
2.65	RPMV:	Es el Registro Público del Mercado de Valores de la SMV.
2.66	Soles:	Es la moneda de curso legal en la República del Perú.
2.67	SMV:	Es la Superintendencia del Mercado de Valores.
2.68	Titulares de Certificados de Participación:	de Son las Personas titulares de Certificados de Participación de acuerdo a lo indicado en los registros de CAVALI.
2.69	Tipo de Cambio Contable SBS:	Es el Tipo de Cambio Contable que se publique en la página web de la SBS (www.sbs.gob.pe) para el Día Hábil inmediato anterior a una fecha determinada. En caso de no existir publicación para dicha fecha, se tomará la publicación para el Día Hábil inmediato anterior. A falta de las anteriores, se utilizará el tipo de cambio de

venta correspondiente a la "Cotización de Oferta y Demanda – Tipo de Cambio Promedio Ponderado" (Resolución Cambiaria N° 007-91-EF/90) que publique la SBS en el Diario Oficial "El Peruano" para el Día Hábil inmediato anterior a dicha fecha, y en caso de no existir publicación para tal fecha, se tomará la publicación para el Día Hábil inmediato anterior. En caso que en el marco de Legislación Aplicable se deje sin efecto o no sea posible determinar el tipo de cambio conforme a lo antes expuesto; corresponderá al Comité Técnico determinar el tipo de cambio a aplicar.

2.70 Vinculado o Parte Vinculada:

Tiene el significado que al término "Parte Vinculada" le otorga la definición establecida en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos, aprobado por Resolución SMV N° 019-2015-SMV-01 o norma que la modifique o sustituya.

En la interpretación del Acto Constitutivo, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- a. Cuando en el presente Acto Constitutivo las palabras estén escritas con la inicial en mayúscula se entenderá que su uso se refiere a alguna definición que figura en la presente Cláusula o en la Cláusula 6 del Acto Constitutivo, según corresponda.
- b. Los títulos que encabezan las Cláusulas del Acto Constitutivo son meramente enunciativos y no serán tomados en cuenta para la interpretación de su contenido.
- c. Todas las referencias en el Acto Constitutivo a una "Cláusula" o "Sección", "Numeral", "Literal", hacen referencia a la cláusula, sección, numeral o literal correspondiente del Acto Constitutivo.
- d. Las referencias en el Acto Constitutivo a una Cláusula incluyen todas las Secciones, numerales y literales dentro de dicha Cláusula y las referencias a una Sección incluyen todos los párrafos dentro de éste.
- e. Todas las referencias al plural, incluyen al singular y viceversa; todas las referencias a un género incluyen al otro.
- f. Cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción disyuntiva "o" o "u" deberá entenderse que comprende a alguno(s) de los elementos de tal enumeración o relación.
- g. Cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción copulativa "y" o "e" deberá entenderse que incluye a todos y cada uno de los elementos de tal enumeración o relación.
- h. Las palabras "incluye" e "incluyendo" deben considerarse que se encuentran seguidas de las palabras "sin encontrarse limitado(a) a".
- i. Cualquier término contable utilizado en el Acto Constitutivo tendrá el significado y los alcances que le corresponden bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes a la fecha de este Acto Constitutivo, salvo indicación expresa en contrario.

- j. Toda referencia a norma jurídica, deberá entenderse referida al texto vigente de dicha norma, incluyendo sus modificatorias, y cuando fuera el caso, a sus normas derogatorias o sustitutorias.
- k. La referencia a cualquier contrato (incluyendo este Acto Constitutivo y sus Anexos), documento o instrumento, se entiende efectuada a tal contrato, documento o instrumento tal como pueda, o haya podido, ser modificado o regulado de tiempo en tiempo de acuerdo con los términos contenidos en cada uno de ellos.

TITULO II

Cláusula Tercera.- Constitución del Fideicomiso

- 3.1 Mediante la suscripción del presente Acto Constitutivo (i) se constituye el presente Patrimonio Fideicometido el cual estará conformado por los Bienes Fideicometidos; y, (ii) se establecen las condiciones generales que regirán las colocaciones del Programa.

Administradora Prime S.A. en su calidad de Originador ha efectuado el Aporte Inicial al Patrimonio Fideicometado en cumplimiento con lo establecido en el artículo 301 de la Ley. Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 291 de la Ley, inicialmente y de forma temporal los Certificados de Participación se encontrarán respaldados por Inversiones Temporales mientras que el Emisor perfeccione y efectúe las Inversiones en Bienes Inmuebles.

- 3.2 Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 291 de la Ley, inicialmente y de forma temporal los Certificados de Participación se encontrarán respaldados por Inversiones Temporales mientras que el Emisor perfeccione y efectúe las Inversiones. El presente Fideicomiso contiene estipulaciones que le son únicamente aplicables a los FIBRA; por lo cual las partes acuerdan que el presente Fideicomiso tendrá el tratamiento tributario establecido en la Legislación Aplicable para los FIBRA.
- 3.3 El Fiduciario, en representación de los futuros Fideicomisarios otorga su conformidad con la constitución del presente Patrimonio Fideicometido y del ejercicio de todas y cada una de las funciones y actos que se le encargan en este Acto Constitutivo.
- 3.4 El presente Fideicomiso y los Certificados de Participación que se emitan con cargo a este no contarán con garantías adicionales otorgadas por el Fideicomitente, el Fiduciario ni terceros.

Cláusula Cuarta.- Fines del Fideicomiso

- 4.1 El presente Fideicomiso se constituye con el principal fin de efectuar Inversiones en Bienes Inmuebles, a fin de que dichos Bienes Inmuebles se destinen al arrendamiento, cesión en uso, usufructo, superficie y/o cualquier otra figura onerosa contractual similar, que permita el Reglamento a los FIBRAS.
- 4.2 Los recursos provenientes de la colocación de los Certificados de Participación serán depositados por el Agente Colocador, en la Cuenta de Colocación para que el Fiduciario aplique los recursos para efectuar Inversiones en Bienes Inmuebles y/o las Inversiones Temporales Permitidas, según corresponda; conforme a lo señalado en la Cláusula Vigésimo Octava.
- 4.3 El Fiduciario ejercerá el dominio fiduciario sobre el Patrimonio Fideicometido con plenas potestades, incluidas las de administración, uso, disposición y reivindicación según los términos y sujeto a las condiciones y restricciones establecidas en el presente Acto Constitutivo.
- 4.4 El Fiduciario, a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso tendrá las facultades

TITULO III PROGRAMA DE EMISION DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN

- 5.1. Conforme a lo señalado en el numeral 3.1 de la Cláusula Tercera, es también objeto del Acto Constitutivo establecer los términos, condiciones y características generales de las colocaciones de los Certificados de Participación a ser realizadas en el marco del Programa, así como los derechos y obligaciones de los Titulares de Certificados de Participación; con arreglo a lo establecido en la Legislación Aplicable.
- 5.2. Al suscribir los Certificados de Participación, y como efecto legal de dicho acto, los Titulares se adhieren al presente Acto Constitutivo en todos y cada uno de sus términos y los ratifican sin reserva ni limitación alguna.
- 5.3. El Fiduciario emitirá por oferta pública los Certificados de Participación, de acuerdo a las instrucciones generales que al efecto reciba del Comité Técnico, y a lo establecido en los numerales 6.16 y 6.17 y demás términos generales establecidos en el presente Acto Constitutivo.

Todas las colocaciones que se realicen en el marco del Programa y la oferta primaria de los Certificados de Participación quedarán sujetas a los siguientes términos y condiciones generales:

{0166703.DOCX:1}

		Cada Certificado de Participación dará derecho a un (1) voto.
6.5	Moneda:	Dólares.
6.6	Monto del Programa:	Hasta por un máximo de colocación de US\$ 500'000,000 (Quinientos millones y 00/100 Dólares).
6.7	Vigencia del Programa:	El Programa tendrá una vigencia de seis (6) años contados a partir de su inscripción en el RPMV o el plazo que resulte aplicable según la Legislación Aplicable. Dentro de dicho plazo, el Emisor podrá efectuar colocaciones de Certificados de Participación con cargo al Programa.
6.8	Tipo de Oferta:	Las colocaciones que forman parte del Programa serán realizadas a través de oferta pública. No se efectuarán ofertas privadas de Certificados de Participación. Los Aportes de Bienes Inmuebles se efectuarán de acuerdo a las condiciones que establezca el Comité Técnico con sujeción a la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable.
6.9	Originador:	Es Administradora Prime S.A.
6.10	Emisor:	Es el Fiduciario en representación del Patrimonio Fideicometido.
6.11	Entidad Estructuradora o Estructurador:	BBVA Banco Continental.
6.12	Fiduciario:	Continental Sociedad Titulizadora S.A.
6.13	Representante de los Fideicomisarios:	No se designará a un Representante de los Fideicomisarios. No obstante, la Asamblea General podrá designar a un Representante de los Fideicomisarios, el cual deberá ser un tercero no Vinculado a Continental Sociedad Titulizadora S.A. ni al Originador. De acuerdo al artículo 11 literal m) del Reglamento, de no designarse un Representante de los Fideicomisarios, las funciones que corresponden a dicho cargo serán ejercidas por el Fiduciario.
6.14	Agente Colocador:	Continental Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A.
6.15	Pago de Distribuciones:	El pago de las Distribuciones a los Titulares de los Certificados de Participación se realizará conforme al detalle de la Cláusula Vigésimo Novena. Las Distribuciones solo se realizarán en la medida que el Patrimonio Fideicometido haya generado los recursos líquidos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones.
6.16	Valor Nominal:	US\$ 10 (Diez y 00/100 Dólares).
6.17	Valor Cuota:	Es el valor cuota de cada Certificado de Partición calculado con una periodicidad trimestral. El Valor Cuota se calculará dividiendo el Patrimonio Neto del Patrimonio Fideicometido entre el número de Certificados

		<p>de Participación emitidos a dicha fecha.</p> <p>El Valor Cuota puede ser mayor, menor o igual al valor de mercado del Certificado de Participación, cuyo precio se determinará por la oferta y demanda en su negociación en la BVL.</p>
6.18	Período de Recepción de Órdenes:	<p>Es el periodo comprendido desde la Fecha de Inicio del Periodo de Recepción de Órdenes hasta la Fecha de Cierre de Colocación inclusive, en el cual se realiza la colocación de Certificados de Participación, siguiendo el mecanismo de colocación establecido en el Prospecto Marco.</p> <p>El Periodo de Recepción de Órdenes será determinado por el Comité Técnico del Fideicomiso o por la persona(s) que este órgano delegue, e informado a través del Aviso de Oferta respectivo. Sin perjuicio de lo anterior, el Periodo de Recepción de Órdenes de la primera colocación será determinado por Continental Sociedad Titulizadora S.A en coordinación con el Originador y el Agente Colocador.</p> <p>El Emisor se reserva el derecho de suspender o dejar sin efecto, en cualquier momento antes de la adjudicación de los Certificados de Participación (incluso luego de haber publicado el Aviso de Oferta) y sin necesidad de expresar causa alguna, la colocación de los Certificados de Participación del Programa. Sin embargo, se deja constancia que para el ejercicio de este derecho, el Emisor deberá haber previamente coordinado y acordado con el Comité Técnico previa propuesta de la Empresa Administradora, el Estructurador y el Agente Colocador.</p>
6.19	Fecha de Emisión	<p>Es cada una de las fechas en las cuales, luego de realizada una colocación de Certificados de Participación, se realiza la emisión de dichos valores.</p> <p>La Fecha de Emisión de los Certificados de Participación de cada colocación será determinada por Continental Sociedad Titulizadora S.A. en coordinación con el Originador y el Agente Colocador en el marco de lo aprobado por el Comité Técnico, e informada a través del Aviso de Oferta respectivo.</p> <p>Se excluye de esta definición a los Certificados de Participación creados con la finalidad de servir de medio de pago de: (i) la Comisión por Operación Concretada a ser pagada a la Empresa Administradora, según lo establecido en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento; o (ii) la retribución del Comité Técnico. Estos Certificados de Participación serán creados en cada oportunidad en que se realice una nueva colocación; y serán emitidos, suscritos y pagados en la fecha en que sean entregados a la Empresa Administradora o al Comité Técnico, según corresponda.</p>
6.20	Fecha de Cierre de Colocación	<p>Es la fecha de adjudicación de los valores correspondientes a cada colocación de Certificados de Participación, siguiendo el mecanismo de colocación establecido en el Prospecto Marco.</p> <p>La Fecha de Cierre de Colocación de los Certificados de Participación de cada colocación será determinada por</p>

		Continental Sociedad Titulizadora S.A. en coordinación con el Originador y el Agente Colocador en el marco de lo aprobado por el Comité Técnico, e informada a través del Aviso de Oferta respectivo.
6.21	Fecha de Inicio del Periodo de Recepción de Órdenes:	La Fecha de Inicio del Periodo de Recepción de Órdenes de los Certificados de Participación de cada colocación será determinada por Continental Sociedad Titulizadora S.A. en coordinación con el Originador y el Agente Colocador en el marco de lo aprobado por el Comité Técnico, e informada a través del Aviso de Oferta respectivo.
6.22	Fecha de Distribuciones	Son aquellas en las que se pagarán las Distribuciones, en caso existan recursos por distribuir conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Novena.
6.23	Precio de Colocación:	<p>Los Certificados de Participación se podrán colocar a la par, bajo la par o sobre la par, teniendo como base el Valor Cuota y el mejor interés de los Titulares de Certificados de Participación; según se establezca en el Aviso de Oferta correspondiente.</p> <p>Se deja constancia de que el pago del Precio de Colocación podrá ser efectuado por aportes dinerarios o Aportes de Bienes Inmuebles de acuerdo a los procedimientos que establezcan la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable en este último caso.</p>
6.24	Destino de los Recursos Captados:	<p>Los recursos captados por la colocación de los Certificados de Participación, serán destinados por el Fiduciario: (i) al pago de todos los Costos de la respectiva colocación (conforme este término se define en el numeral 6.29 del presente documento) y pago de los Costos pre operativos (conforme este término se define en el numeral 6.33 del presente documento), y (ii) al pago de las Inversiones en Bienes Inmuebles y/o de las Inversiones Temporales; conforme a lo establecido en los Numerales 28.2 y 28.3 de la Cláusula Vigésimo Octava.</p> <p>En adición a lo expuesto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En caso se considere necesario una Caja Requerida para Gastos Operativos en cada colocación; los fondos serían transferidos a la Cuenta Recaudadora. - En caso se establezcan esquemas de sobreasignación de Certificados de Participación en cada colocación; los fondos provenientes de dicha sobreasignación serán transferidos al Agente Colocador con la finalidad de implementar mecanismos de estabilización de precios permitidos por la Legislación Aplicable. <p>Los parámetros generales de los esquemas de sobreasignación de Certificados de Participación se establecen en el Anexo 11 del presente documento. Asimismo, las condiciones específicas de dichos esquemas de sobreasignación serán establecidas en el Prospecto Marco y en el respectivo Aviso de Oferta.</p>

6.25	Derecho de Suscripción Preferente:	Se refiere al derecho de preferencia que tienen los Titulares de Certificados de Participación frente a terceros interesados en suscribir nuevos Certificados de Participación en los casos previstos en la Cláusula Décimo Primera del Acto Constitutivo.
6.26	Leyes Aplicables	Significa la Constitución del Perú, cualquier Ley, Decreto de Urgencia, Decreto Ley, Decreto Legislativo, Decreto Supremo, y en general, cualquier norma u otra disposición legal o reglamentaria de carácter general, vigente en la República del Perú.
6.27	Copropiedad	En el caso de copropiedad de Certificados de Participación, los copropietarios que representan más del cincuenta por ciento (50%) de éstos deberán designar ante el Emisor, por escrito con firma notarialmente legalizada, a una sola persona para el ejercicio de sus derechos como Titulares de Certificados de Participación, pero todos ellos responderán solidariamente frente al Emisor de cuantas obligaciones deriven de su calidad de titular de Certificados de Participación.
6.28	Orden de Prelación	No existe prelación de pago entre las distintas colocaciones de los Certificados de Participación, por lo que en caso de Distribuciones y liquidación del Patrimonio Fideicometido, todos los Titulares de Certificados de Participación de todas las colocaciones en circulación tendrán la misma preferencia en el pago entre ellos, el mismo que será <i>pari passu</i> y a prorrata entre todos ellos.
6.29	Costos de las colocaciones	<p>Todos los costos relacionados con las colocaciones de los Certificados de Participación serán asumidos por el Patrimonio Fideicometido.</p> <p>Los Costos de cada colocación serán definidos por el Fiduciario y la Empresa Administradora.</p> <p>Los Costos de las colocaciones incluirán los siguientes conceptos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Honorarios por colocación y estructuración. - Pagos a la Bolsa de Valores de Lima por comisión de inscripción y listado. - Pago de comisión por fondo de garantía. - Tasas a la SMV. - Pagos a Cavalí. - Clasificaciones de Riesgo. <p>Los Costos de las colocaciones no podrán exceder el 5% del monto de cada colocación, porcentaje que no incluirá IGV.</p>
6.30	Patrimonio Neto del Fideicomiso	Es el resultado de restar el Activo Total del Patrimonio Fideicometido menos los pasivos señalados en el balance del mismo.
6.31	Mecanismo de Colocación:	Es cualquiera de los mecanismos de colocación de subasta de valores contemplados por la Legislación Aplicable, conforme sea definido en el Prospecto Marco y Aviso de Oferta. Estos procedimientos podrán establecer esquemas de

		<p>sobreasignación con la finalidad de implementar mecanismos de estabilización de precios permitidos por la Legislación Aplicable.</p> <p>Los parámetros generales de los esquemas de sobreasignación de Certificados de Participación se establecen en el Anexo 11 del presente documento. Asimismo, las condiciones específicas de dichos esquemas de sobreasignación serán establecidas en el respectivo Aviso de Oferta.</p>
6.32	Caja Requerida para Gastos Operativos	<p>Caja requerida para Gastos Ordinarios y capital de trabajo posterior a cada colocación.</p> <p>El órgano encargado de supervisar la Caja Requerida para Gastos Ordinarios será el Comité Técnico.</p>
6.33	Costos pre operativos	<p>Todos los costos relacionados con la organización del Patrimonio Fideicometido serán asumidos por este.</p> <p>Los Costos pre operativos incluyen los siguientes conceptos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Honorarios por servicios legales respecto de los Documentos del Programa. - Retribuciones al Comité Técnico. - Otros. <p>El monto de Costos pre operativos no podrá exceder de US\$ 200,000.00 (Doscientos Mil y 00/100 Dólares).</p> <p>Los Costos pre operativos se detallarán en el Aviso de Oferta.</p>

Cláusula Séptima.- Realización de colocaciones

- 7.1. Los Titulares de los Certificados de Participación reconocen que el capital máximo autorizado del Fideicomiso equivale al Monto del Programa aprobado por la SMV.

El Fiduciario siguiendo las instrucciones generales del Comité Técnico o por la persona(s) que este órgano delegue, podrá realizar colocaciones sucesivas de Certificados de Participación hasta completar el Monto del Programa, de acuerdo a los mecanismos que permita la Ley, el Reglamento o Legislación Aplicable.

- 7.2. Para efectos de la realización de nuevas colocaciones de Certificados de Participación, que permita la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable; se tomará en cuenta lo siguiente:

7.2.1 El importe y demás características de cada colocación de Certificados de Participación que permita la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable, serán establecidos por el Comité Técnico o por la persona(s) que este órgano delegue, e informados en los respectivos Avisos de Oferta de acuerdo a lo establecido en el Prospecto Marco.

7.2.2 El pago del Precio de Colocación se podrá realizar mediante el pago en efectivo o mediante Aportes de Bienes Inmuebles de acuerdo a las condiciones que establezca el Comité Técnico con sujeción a la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable.

- 7.2.3 En toda nueva colocación de Certificados de Participación será de aplicación el Derecho de Suscripción Preferente en beneficio de los Titulares de Certificados de Participación establecido en la Cláusula Décimo Primera.
- 7.3. El Fiduciario se encuentra facultado para crear Certificados de Participación con la finalidad de servir de medio de pago de: (i) la Comisión por Operación Concretada a ser pagada a la Empresa Administradora, según lo establecido en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento; o (ii) la retribución del Comité Técnico. Estos Certificados de Participación serán emitidos, suscritos y pagados en la fecha en que sean entregados a la Empresa Administradora, y su emisión no generará Derecho de Suscripción Preferente. Asimismo, estos Certificados de Participación serán valorizados de acuerdo con lo establecido en el Anexo 1 o Anexo 2 del Acto Constitutivo.

Cláusula Octava.- Aumento del Monto del Programa y nuevo programa

- 8.1. Una vez colocado el total del Monto del Programa a través de una o más colocaciones, la Asamblea General podrá acordar el aumento de capital por nuevos aportes al Fideicomiso, a través de la ampliación del Monto del Programa y de la realización de nuevas colocaciones con cargo a este nuevo monto.

En dicho caso, se reconocerá a los Titulares de Certificados de Participación el Derecho de Suscripción Preferente para la suscripción de nuevos Certificados de Participación Preferente, en forma proporcional a la participación del Titular de Certificados de Participación en el capital del Fideicomiso.

- 8.2. Adicionalmente, conforme al artículo 48° del Reglamento, el Fiduciario podrá solicitar a la SMV una nueva inscripción del mismo Programa con fundamento en este Acto Constitutivo y en las modificaciones que se hubiere acordado, debiendo cumplir para el efecto con lo previsto en el Reglamento.

Cláusula Novena.- Aportes de Bienes Inmuebles

La Empresa Administradora podrá identificar oportunidades de inversión en Bienes Inmuebles a efectos de que estos sean aportados directamente al Patrimonio Fideicometido a cambio de la entrega de Certificados de Participación a los aportantes de los mismos, siempre y cuando cuente con la aprobación del Comité Técnico.

El procedimiento y las condiciones por el cual un aportante de Bienes Inmuebles se convertirá en Titular de Certificados de Participación se efectuará conforme a las condiciones que establezca el Comité Técnico con sujeción a la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable.

Los Bienes Inmuebles que sean aportados conforme en la presente cláusula deberán observar lo indicado en el numeral 3 del Anexo 7 del presente documento.

Cláusula Décima.- Valorización de Aportes de Bienes Inmuebles

Los Certificados de Participación a ser entregados producto de un aporte de Bienes Inmuebles serán valorizados al Valor Cuota vigente el día anterior a la fecha de suscripción del contrato de transferencia del activo a ser incorporado al Patrimonio Fideicometido.

Cláusula Décimo Primera.- Derecho de Suscripción Preferente

- 11.1. En los siguientes casos, el Fiduciario reconocerá a los Titulares de los Certificados de Participación su Derecho de Suscripción Preferente: (i) en caso la Asamblea General acuerde el aumento del Monto del Programa, (ii) en caso se realice una nueva colocación dentro del Programa; y (iii) en caso de la primera colocación en el marco de un nuevo Programa inscrito con fundamento en este Acto Constitutivo.

En el caso de Aportes de Bienes Inmuebles el Derecho de Suscripción Preferente será

aplicable, según sea el caso, de acuerdo a lo establecido en la Ley, Reglamento o Legislación Aplicable vigentes.

- 11.2. El Derecho de Suscripción Preferente se ejercerá en dos (2) ruedas, para lo cual el Fiduciario proporcionará a los titulares del Derecho de Suscripción Preferente en forma oportuna la información correspondiente a cada rueda:

a) Primera rueda:

En la primera rueda, el titular del Derecho de Suscripción Preferente tiene derecho a suscribir los nuevos Certificados de Participación, a prorrata de su participación en el Fideicomiso a la fecha que se establezca en el acuerdo que dé lugar a la causal de ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente. El plazo para el ejercicio del derecho de preferencia, en primera rueda, será no menor de cinco (5) Días Hábiles a partir de la fecha del aviso que al efecto deberá publicar el Fiduciario, según corresponda, o de una fecha posterior que al efecto se consigne en dicho aviso.

b) Segunda Rueda:

Si quedan Certificados de Participación sin suscribir, quienes han intervenido en la primera rueda pueden suscribir en segunda rueda los Certificados de Participación restantes, a prorrata de su participación en el capital del Fideicomiso, considerando en ella las cuotas que hubieran suscrito en la primera rueda.

El plazo para el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente en segunda rueda será no menor de dos (2) días.

En caso queden Certificados de Participación sin suscribir luego de terminada la segunda rueda se deberá realizar una oferta pública.

- 11.3. Los Certificados de Participación sólo se emiten una vez que han sido íntegramente suscritos y pagados.

- 11.4. La Asamblea General podrá acordar excepciones al reconocimiento del Derecho de Suscripción Preferente, siempre que dicho acuerdo se adopte con el quórum previsto en el segundo párrafo del numeral 48.3. y por unanimidad de los Titulares de Certificados de Participación presentes en dicha Asamblea General (salvo disposición distinta establecida en la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable).

TITULO IV COMITÉ TÉCNICO

Cláusula Décimo Segunda.- Del Comité Técnico

El Comité Técnico será 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 a la que se refiere el Título V siguiente, conforme a las facultades establecidas en la Cláusula Décimo Quinta.

El Comité Técnico se encontrará conformada por Personas no Vinculadas al Fiduciario y a la Empresa Administradora, según sea comunicado a la SMV. La retribución de los miembros de la Comité Técnico se encuentra definida en el Anexo 2.

Los miembros del Comité Técnico podrán ser Titulares de Certificados de Participación en caso ello sea permitido por la normas aplicables. Los miembros del Comité Técnico elegirán al Presidente con el voto favorable de la mayoría absoluta de sus integrantes.

Cláusula Décimo Tercera.- De los requisitos del Comité Técnico

El Comité Técnico estará conformado al menos por tres (3) personas naturales y un máximo de siete (7) personas elegidas por periodos de dos (2) años y serán designadas por el

Fiduciario a propuesta de la Empresa Administradora. Dicho plazo será renovado de forma automática y por periodos similares, salvo que con una anticipación no menor a treinta (30) Días previos al vencimiento del respectivo periodo, la Empresa Administradora proponga por escrito al Fiduciario el reemplazo de uno o más miembros del Comité Técnico.

Los miembros del Comité Técnico deben contar con una adecuada formación académica y profesional.

La formación académica se evidencia con la obtención de un grado académico de nivel universitario, maestría u otro grado superior y demás requisitos que pueda definir el Comité Técnico.

La capacidad profesional será acreditada a través de la experiencia profesional, de no menos de tres (3) años, en temas relacionados con las finanzas o gestión de portafolios o en actividades propias de la industria inmobiliaria.

La experiencia mínima exigida en cada caso, debe haberse obtenido dentro de los últimos diez (10) años. Para la conformación del Comité Técnico se requiere que por lo menos uno de sus miembros cuente con experiencia en las actividades de la industria inmobiliaria o en actividades similares.

Los miembros del Comité Técnico serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional y por su capacidad de cumplir con sus funciones libres de conflictos de interés.

Cláusula Décimo Cuarta.- Remoción y Vacancia

14.1. Los miembros del Comité Técnico pueden ser removidos en cualquier momento por la Asamblea General. La Asamblea General podrá adoptar el acuerdo de remoción por causa justificada o de manera injustificada:

- i. Remoción por causa justificada: el acuerdo se adoptará por decisión de Titulares de Certificados de Participación que representen la mayoría absoluta de los Certificados de Participación en circulación.
- ii. Remoción sin causa justificada: el acuerdo se adoptará por decisión de por lo menos el noventa por ciento (90%) de los Titulares de Certificados de Participación que se encuentren en circulación.

La Asamblea General podrá decidir la remoción de los miembros del Comité Técnico, conforme al numeral i) anterior, por causa justificada debidamente sustentada, en caso de incumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Acto Constitutivo, la Ley y/o del Reglamento.

14.2. Tratándose de vacancia de algún miembro del Comité Técnico, el Fiduciario, a propuesta de la Empresa Administradora, nombrará a los miembros reemplazantes. Para estos efectos, constituye causal de vacancia, además de las previstas en el artículo 157 de la Ley General, la ocurrencia posterior a su nombramiento de las causales de impedimentos previstos en el artículo 161 la Ley General para ejercer el cargo de director de una sociedad anónima.

Cláusula Décimo Quinta.- Facultades del Comité Técnico

El Comité Técnico tendrá las siguientes atribuciones y obligaciones:

- a. Aprobar las políticas contables aplicables al Patrimonio Fideicometido.
- b. Aprobar la contratación de Pólizas de Seguros, para los Bienes Inmuebles, previa propuesta de la Empresa Administradora; e instruir al Fiduciario respecto a la contratación de las mismas conforme a lo establecido en el numeral 35.23 de la Cláusula Trigésimo Quinta. Asimismo, aprobar aquellas pólizas de seguro cuyo objeto

sea cubrir los riesgos propios de la operación del Fideicomiso que sean distintos a las Pólizas de Seguro antes señaladas en este párrafo.

- c. Aprobar a propuesta de la Empresa Administradora, el Aporte de Bienes Inmuebles, en cuyo caso se deberán seguir los procedimientos que establezca la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable.
- d. Aprobar los estados financieros y la propuesta para la designación de la empresa auditora responsable del Anexo 10; que serán presentados a la Asamblea General, previa propuesta de la Empresa Administradora.
- e. Aprobar los términos y condiciones bajo las cuales deben efectuarse las Distribuciones a los Titulares de los Certificados de Participación, los cuales deberán siempre encontrarse sujetos a lo establecido en el literal c) de la Tercera Disposición Final del Reglamento y a lo dispuesto por el presente Acto Constitutivo.
- f. Aprobar las propuestas de la Empresa Administradora para la realización de las Inversiones del Fideicomiso bajo el marco de la Política de Inversiones a la que se refiere el Título V siguiente, previa evaluación y propuesta de la Empresa Administradora conforme a los lineamientos previstos en el Anexo 7. Asimismo, el Comité Técnico instruirá al Fiduciario respecto a la ejecución de las Inversiones aprobadas, a través de la suscripción de los contratos que fuera necesarios.
- g. Aprobar, previa propuesta de la Empresa Administradora las excepciones o modificaciones a los términos y condiciones mínimos exigidos de los Contratos de Arrendamiento aprobadas en el Anexo 8.
- h. Aprobación del endeudamiento del Fideicomiso y de los términos y condiciones de las operaciones de endeudamiento y otorgamiento de garantías conforme a lo indicado en el Título VI para el financiamiento de las Inversiones del Fideicomiso, previa evaluación y propuesta de la Empresa Administradora. Luego de ello, instruirá al Fiduciario para la suscripción de dichos contratos de financiamiento y garantías. Aquellas operaciones de endeudamiento que superen lo permitido por el Título VI, deberán ser aprobadas por la Asamblea General, conforme al quórum y mayorías prevista en el primer párrafo del numeral 48.3.
- i. Aprobación de los términos y condiciones bajo los cuales se efectuarán las desinversiones del Patrimonio Fideicometido, así como la aplicación de los fondos que se obtengan producto de la desinversión (reinversión o distribución); previa evaluación y propuesta de la Empresa Administradora. Esto incluye la enajenación de los Bienes Inmuebles (luego de transcurrido el Periodo Mínimo de Inversión en Bienes Inmuebles).

Una vez obtenida la aprobación, se instruirá al Fiduciario para la suscripción de los contratos que fueran necesarios para el cierre de dichas operaciones.

- j. Aprobación de los informes de valorización anual de los Bienes Inmuebles que conforman el Patrimonio Fideicometido, que sean contratadas por el Fiduciario con alguna de las empresas tasadoras listadas en el Anexo 4, conforme a lo establecido en el numeral 35.22 de la Cláusula Trigésimo Quinta.

Asimismo, el Comité Técnico aprobará a propuesta de la Empresa Administradora las nuevas empresas tasadoras que podrán ser incluidas en la relación del Anexo 4. En ningún caso, las empresas tasadoras podrán ser Vinculadas con la Empresa Administradora, el Fiduciario ni con sus accionistas, directores, gerentes principales ni con los miembros del Comité Técnico.

- k. Participar con voz pero sin voto en la Asamblea General. En este caso podrán asistir uno o más miembros del Comité Técnico.

- l. Aprobar la propuesta de presupuesto anual indicativo preparado por la Empresa Administradora, a fin de que sea elevado a la Asamblea General para su aprobación final.
- m. Velar por el cumplimiento de las mejores prácticas relacionadas con los aspectos ambientales, sociales y buen gobierno corporativo, que resulten aplicables al Fideicomiso.
- n. Cumplir con seguir los lineamientos establecidos por la Política de Inversiones del Fideicomiso, así como el cumplimiento de los demás límites referidos a Gastos del Fideicomiso.
- o. Aprobar las versiones finales de todos los contratos relevantes (incluyendo contratos de financiamiento, contratos de adquisición o aporte de activos, etc.) que deban ser suscritos por el Fiduciario en ejercicio de sus funciones. Esto no aplica para contratos de arrendamiento o cualesquiera contratos cuya gestión hubiere sido delegada a la Empresa Administradora.
- p. Realizar seguimiento de las Inversiones del Patrimonio Fideicometido.
- q. Aprobar la amortización de los Certificados de Participación emitidos, en caso se regulen opciones de sobreasignación u otras medidas de estabilización del precio del valor en el Aviso de Oferta de cada colocación.

Cláusula Décimo Sexta.- Sesiones

El Comité Técnico se reunirá obligatoriamente por lo menos una vez cada dos (2) meses y extraordinariamente cuando su Presidente o cualquier miembro del Comité Técnico, el Fiduciario o la Empresa Administradora lo consideren necesario para los intereses del Fideicomiso.

La convocatoria estará a cargo de la Empresa Administradora, o en su defecto del Presidente del Comité Técnico, y se efectúa mediante correo electrónico con aviso de recepción y con una anticipación no menor a 5 (cinco) días de la fecha señalada para la reunión. La convocatoria contendrá la fecha, hora, lugar y orden del día de la sesión, el cual incluirá al menos una breve descripción del proyecto a evaluar y el detalle de las partes involucradas.

La Empresa Administradora deberá incluir en la convocatoria al Fiduciario para que la misma sea considerada válida.

Las deliberaciones y decisiones del Comité Técnico deberán formar parte de las actas de sesiones del Comité Técnico. Cuando tales actas se asienten en libros o documentos, éstos serán legalizados conforme a ley.

A las sesiones del Comité Técnico pueden asistir, con voz pero sin voto, los representantes de la Empresa Administradora y el Fiduciario.

Dichas actas deberán contener al menos el lugar, fecha y hora en que se realizó la sesión, nombre y firmas de los asistentes, los asuntos tratados, los resultados de la votación, los acuerdos adoptados, así como las oposiciones formuladas a dichos acuerdos, de ser el caso.

Cláusula Décimo Séptima.- Quórum y Mayorías

Para sesionar válidamente, en primera o segunda convocatoria, el Comité Técnico requiere de un quórum de la mitad más uno de sus miembros. Si el número de miembros del Comité Técnico es impar, el quórum es el número entero inmediato superior al de la mitad de aquél.

Los acuerdos se adoptan por mayoría simple de los miembros asistentes. En caso de empate, el Presidente tiene voto dirimente.

Ningún miembro del Comité Técnico estará facultado a discutir y/o votar en asuntos respecto de los cuales tenga un conflicto de intereses, de conformidad con la Política de Gestión de Conflictos de Interés establecida en el Anexo 6 del presente Acto Constitutivo.

Sobre ello, los miembros del Comité Técnico no podrán adoptar acuerdos que no cautelen el interés social sino sus propios intereses o los de terceros relacionados, ni usar en beneficio propio o de terceros relacionados las oportunidades comerciales o de negocios de que tuvieran conocimiento en razón de su cargo.

El miembro del Comité Técnico que en cualquier asunto tenga interés en contrario al del Fideicomiso o verifique que existe cualquier supuesto en el cual pueda verse beneficiado directa o indirectamente de la actividad del Patrimonio Fideicometido, debe manifestarlo y abstenerse de participar en la deliberación y resolución concerniente a dicho asunto. Asimismo deberá observar en todo momento la Política de Gestión de Conflictos de Interés detallada en el Anexo 6 del presente Acto Constitutivo.

Cláusula Décimo Octava.- Sesiones universales y no presenciales

Sin perjuicio de lo señalado en la cláusula precedente, el Comité Técnico se entiende convocada y válidamente constituida para tratar sobre cualquier asunto de su competencia y adoptar los asuntos correspondientes, siempre que se encuentren presentes todos sus miembros y acepten por unanimidad la celebración de la sesión y los asuntos que en ella se proponga tratar.

Los acuerdos adoptados fuera de sesión del Comité Técnico, por unanimidad de sus miembros, tienen la misma validez que si hubieran sido adoptados en sesión, siempre que los mismos se confirme por escrito, a través de cualquier medio manual, mecánico, electrónico o facsímil.

Asimismo, podrán realizarse sesiones no presenciales por medios escritos, electrónicos o de otra naturaleza que permitan la comunicación y garanticen la autenticidad de los acuerdos. Cualquier miembro del Comité Técnico puede oponerse a que se utilice este procedimiento y exigir la realización de una sesión presencial.

Cláusula Décimo Novena.- Impedimentos para ser miembro del Comité Técnico

Los miembros del Comité Técnico no podrán estar comprendidos en las causales de impedimentos previstos en el artículo 161 la Ley General para ejercer el cargo de director de una sociedad anónima ni en las causales de impedimentos establecidos en el artículo 305 de la Ley y en el Anexo B de la Resolución SMV N° 039-2016-SMV-01, Normas sobre la Organización de Entidades que requieren autorización de la SMV; o las normas que las sustituyan.

Asimismo, se deja expresa constancia de que están impedidos de ser miembros del Comité Técnico aquellas personas que se encuentren sometidos a investigación en etapa preparatoria, relacionados de cualquier modo y/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 ("*Office of Foreign Assets Control -OFAC*").

TITULO V

POLÍTICA DE INVERSIONES DEL FIDEICOMISO

Cláusula Vigésima.- Inversiones del Patrimonio Fideicometido

- 20.1. **Inversiones en Bienes Inmuebles:** El Fideicomiso deberá realizar Inversiones en Bienes Inmuebles en el Perú al menos el setenta por ciento (70%) del Activo Total

del Fideicomiso, de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico. El referido porcentaje deberá ser alcanzado al haber transcurrido doce (12) meses desde la Fecha de Cierre de Colocación de la primera colocación.

Para estos efectos, el Fiduciario, de acuerdo a lo instruido por el Comité Técnico previa propuesta de la Empresa Administradora, podrá celebrar contratos de opción de compra, compromiso de contratar, contratos de compra o venta, opciones de recompra, contratos de *sale and lease*, contratos de adquisición de bienes inmuebles futuros, derecho de superficie, usufructo y cualquier otro medio que involucren la adquisición de los Bienes Inmuebles en cuestión. En cualquier caso, el Fideicomiso asumirá el riesgo de la adquisición de los Bienes Inmuebles.

El modo y plazo para la incorporación de los Activos al Patrimonio Fideicometido será definido por el Comité Técnico en cada oportunidad.

20.2. **Inversiones Temporales Permitidas:** Adicionalmente, el Fideicomiso, de acuerdo a lo instruido por el Comité Técnico previa propuesta de la Empresa Administradora, podrá invertir en:

- a. Instrumentos Financieros o valores mobiliarios de corto plazo emitidos y garantizados por el Gobierno Central o por el Banco Central de Reserva del Perú, negociados en el Perú o en el extranjero.
- b. Depósitos en entidades bancarias del Sistema Financiero Nacional, en moneda nacional o extranjera, así como instrumentos representativos de estos siempre que sean a plazo menor a (01) un año.
- c. Otras que puedan ser permitidas por la regulación de FIBRAs.

La verificación del cumplimiento de la Política de Inversiones del Fideicomiso por parte del Comité Técnico y la Empresa Administradora se encontrará a cargo del Fiduciario como parte inherente de sus funciones de fiduciario.

Cláusula Vigésimo Primera.- Política para Inversiones en Bienes Inmuebles

Para la realización de Inversiones en Bienes Inmuebles, se deberá contar necesariamente con la aprobación del Comité Técnico quien tendrá a cargo lo siguiente:

- a. Analizar las propuestas de inversión que presente la Empresa Administradora, conforme a sus lineamientos y Política de Inversiones;
- b. Adoptar las decisiones de Inversiones en Bienes Inmuebles;
- c. Aprobar las evaluaciones y seguimientos a las Inversiones en Bienes Inmuebles que integran el Patrimonio Fideicometido realizadas por la Empresa Administradora;
- d. Establecer los lineamientos de la metodología de valorización de las Inversiones en Bienes Inmuebles, así como la determinación del valor de las Inversiones en Bienes Inmuebles, cuando corresponda, previa propuesta de la Empresa Administradora.

Cláusula Vigésimo Segunda.- Límites de diversificación

A continuación, se presentan los límites de inversión según tipo de inversión dentro del Fideicomiso:

POLÍTICA DE INVERSIONES LÍMITES		
SEGÚN TIPO DE INVERSIÓN	LÍMITE MÍNIMO	LÍMITE MÁXIMO
Inversiones en Bienes Inmuebles	70% del Activo Total del Fideicomiso	100% del Activo Total del Fideicomiso
Inversiones Temporales Permitidas <ul style="list-style-type: none"> - Depósitos en entidades bancarias del Sistema Financiero Nacional, en moneda nacional o extranjera, así como instrumentos representativos de estos, siempre que sean a plazo menor a un (1) año. - Instrumentos financieros o valores mobiliarios de corto plazo emitidos y garantizados por el Gobierno Central o por el Banco Central de Reserva del Perú, negociados en el Perú o en el extranjero. - Otros que puedan ser permitidas por la regulación de FIBRAS. 	0% del Activo Total del Fideicomiso	30% del Activo Total del Fideicomiso

POLÍTICA DE INVERSIONES LÍMITES		
SEGÚN TIPO DE BIEN INMUEBLE	LÍMITE MÍNIMO	LÍMITE MÁXIMO
Comercial	0% del Activo Total del Fideicomiso	100% del Activo Total del Fideicomiso
Industrial		
Oficinas		

La descripción indicativa de las posibles inversiones de los Bienes Inmuebles se detallará en el Prospecto Marco y sus respectivas actualizaciones.

Cláusula Vigésimo Tercera.- Plazo de las Inversiones del Fideicomiso y grado de liquidez

Las Inversiones en Bienes Inmuebles serán por su naturaleza inversiones de largo plazo y poco líquidas. Solo serán desinvertidas a propuesta de la Empresa Administradora y previa aprobación del Comité Técnico, salvo que dicha desinversión haya sido aprobada previamente por el Comité Técnico al momento en que se aprobó la inversión inicial.

Cláusula Vigésimo Cuarta.- Seguros

El Fiduciario, por instrucción del Comité Técnico, contratará las Pólizas de Seguro para cubrir los riesgos asegurables de acuerdo a las particulares necesidades de cada uno de los Bienes Inmuebles e inquilinos, que cubran no sólo la parte física del mismo, sino también, según el caso, la responsabilidad civil, lucro cesante, daño a terceros y otros riesgos vinculados a la administración de los bienes que formen parte del Fideicomiso. Asimismo, en los casos en los que la Empresa Administradora considere que se requiere contratar pólizas de seguro distintas a las de las Pólizas de Seguro definidas en el numeral 2.57 del Acto Constitutivo (incluyendo pólizas de deshonestidad profesional, entre otras) deberá proponerlo al Comité Técnico para su aprobación e instrucción al Fiduciario para que proceda a la contratación de las mismas.

Complementariamente la Empresa Administradora tomará las medidas contractuales, de prevención y de seguridad necesarias, que resulten razonables y apropiadas de acuerdo a las circunstancias, para la adecuada vigilancia y conservación de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio Fideicometido.

TITULO VI POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO

Cláusula Vigésimo Quinta.- Financiamiento Permitido

De acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico previa propuesta de la Empresa Administradora, el Patrimonio Fideicometido podrá, a través del Fiduciario, solicitar y recibir líneas de crédito, préstamos bancarios o facilidades de organismos multilaterales y/o entidades del sistema financiero nacional o del exterior u obtener financiamientos a través de cualquier otro mecanismo que sea permitido por la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable; siempre que dichas operaciones de endeudamiento tengan como finalidades principales: (i) otorgar y cubrir necesidades de liquidez temporal al Fideicomiso y/o (ii) servir de fuente de financiamiento para la adquisición, construcción, reparación y/o mejoramiento de Bienes Inmuebles, de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- a. El monto máximo agregado de endeudamiento del Fideicomiso por los conceptos señalados en los puntos (i) y (ii) siguientes no deberá superar del cincuenta por ciento (50%) del Activo Total del Patrimonio Fideicometido. En ese sentido, se aplicarán los siguientes sub-límites: (i) el límite del cuarenta por ciento (40%) del Activo Total del Patrimonio Fideicometido, para ejecutar su plan de Inversiones del Fideicomiso; y (ii) el límite de quince (15%) del Activo Total del Patrimonio Fideicometido, para cubrir requerimientos de liquidez de corto plazo.
- b. No computará para el cálculo del límite de endeudamiento indicado en el numeral anterior la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles cuyo pago o desembolso corresponda ser realizado a plazos por acuerdo con la contraparte respectiva.
- c. Corresponde al Comité Técnico aprobar para cada caso concreto, las condiciones específicas del endeudamiento (tasas de interés, origen de los fondos y destino de la deuda, plazo, cronograma de pagos, entre otros), así como las garantías reales a otorgarse para garantizar las mismas propuestas previamente por la Empresa Administradora.

- d. En cualquier caso, al momento de contraer cualquier endeudamiento, se deberá tener en cuenta la obligación de cumplir con lo establecido en el literal c) de la Tercera Disposición Final del Reglamento, durante el plazo del respectivo financiamiento.

Cláusula Vigésimo Sexta.- Constitución de Garantías Reales con cargo a los activos del Fideicomiso

Los bienes y derechos que conforman las Inversiones en Bienes Inmuebles al momento de su adquisición no podrán estar afectos a gravámenes, medidas cautelares o prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que: (a) se trate de garantías otorgadas que surjan de las operaciones propias relacionadas a la finalidad del Fideicomiso en virtud de lo establecido en la Cláusula anterior; y, (b) siempre que se cuente con la aprobación del Comité Técnico.

Sin perjuicio de lo anterior, el otorgamiento de garantías reales deberá ser efectuado únicamente con el objeto de cubrir operaciones propias relacionadas a la finalidad del Fideicomiso y cualquier constitución en ese sentido deberá ser previamente aprobada por el Comité Técnico. Se aplicará al otorgamiento de garantías reales los límites previstos para endeudamientos del Fideicomiso establecidos en la Cláusula precedente.

TÍTULO VII CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

Cláusula Vigésimo Séptima.- Características del Fideicomiso para ser considerado como FIBRA a efectos regulatorios y tributarios.

El presente Fideicomiso tendrá las siguientes características principales de conformidad con la Legislación Aplicable y a efectos de ser considerado como una FIBRA:

- 27.1. De acuerdo con lo establecido en la Política de Inversiones del Fideicomiso señalada en el Título V del presente Acto Constitutivo, al menos el setenta por ciento (70%) del Activo Total del Fideicomiso estará invertido en Inversiones en Bienes Inmuebles y el remanente en Inversiones Temporales Permitidas.

La acreditación del Porcentaje Mínimo de Inversión señalado en el párrafo anterior será exigible luego de doce (12) Meses de realizada la primera colocación de Certificados de Participación por oferta pública primaria, siendo su cumplimiento informado como hecho de importancia a la SMV. Dicho porcentaje mínimo de inversión se computará de conformidad con lo establecido en la Tercera Disposición Final del Reglamento y sus posteriores complementos o modificaciones.

- 27.2. Las Inversiones en Bienes Inmuebles adquiridos por cuenta del 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.

- 27.3. El Fideicomiso distribuirá anualmente entre los Titulares de Certificados de Participación al menos el noventa y cinco por ciento (95%) de las utilidades netas distribuibles del ejercicio anual correspondiente del Fideicomiso, de conformidad con lo indicado en la Cláusula Vigésimo Novena.

- 27.4. Los Certificados de Participación serán colocados, por oferta pública primaria, por lo menos a diez (10) inversionistas distintos no Vinculados entre sí.

El presente Fideicomiso ha sido constituido en cumplimiento con los requisitos establecidos para ser calificado como FIBRA, de acuerdo con la Tercera Disposición Final del Reglamento. En ese sentido, en caso se produzca una modificación, derogación o reemplazo de dichos requisitos normativos, el Fiduciario podrá adecuar el Acto Constitutivo según las reglas establecidas en la Ley, Reglamento o Legislación Aplicable vigente.

TÍTULO VIII CUENTAS DEL FIDEICOMISO

Cláusula Vigésimo Octava.- Administración de las Cuentas del Fideicomiso

Son, conjuntamente, (i) la Cuenta Detracciones, (ii) Cuenta de Colocación, (iii) Cuenta de Distribuciones, (iv) Cuenta de Aportes de Mantenimiento, (v) Cuenta Recaudadora, (vi) Cuenta Garantía de Clientes, la (vii) Cuenta Penalidades y Contingentes, (viii) la Cuenta de Desembolsos, (ix) Cuenta de Inversiones, (x) la Cuenta de Servicio de Deuda. Se incluye, asimismo, cualquier otra cuenta que pudiera abrir el Fiduciario con instrucción previa del Comité Técnico durante la vigencia del Acto Constitutivo.

28.1. Cuenta de Detracciones:

El Fiduciario abrirá en el Banco de la Nación a nombre del Patrimonio Fideicometido, antes de la primera colocación de Certificados de Participación, una cuenta de detracciones a fin de que se deposite en dicha Cuenta los importes correspondientes a las detracciones que los Clientes deban realizar por los pagos a su cargo derivados de los Contratos de Arrendamiento, en cumplimiento de la Legislación Aplicable.

28.2. Cuenta de Colocación:

Es la cuenta dineraria en Soles o Dólares que el Fiduciario abrirá y administrará en el BBVA Banco Continental u otra Entidad Bancaria Permitida, a nombre del Patrimonio Fideicometido, en la que recibirá los recursos provenientes de las colocaciones de los Certificados de Participación.

Los recursos captados por la colocación de los Certificados de Participación deberán ser depositados en la Cuenta de Colocación, los mismos que el Fiduciario deberá, en la Fecha de Emisión de la respectiva colocación de Certificados de Participación, administrarlos según el siguiente detalle y en el siguiente orden: (i) pagar todos los Costos de la colocación (conforme este término se define en el numeral 6.29 del presente documento) conforme a la liquidación previamente aprobada por el Comité Técnico y pago de los Costos pre operativos (conforme este término se define en el numeral 6.33 del presente documento) (ii) en caso haya sido previsto en los Avisos de Oferta, transferir al Agente Colocador los fondos provenientes de la sobreasignación de Certificados de Participación, con la finalidad de implementar esquemas de estabilización de precios, (iii) transferir a la Cuenta Recaudadora la Caja Requerida para Gastos Operativos, y (iv) el remanente será destinado a la Cuenta de Inversiones.

28.3. Cuenta de Inversiones:

Es la cuenta dineraria en Soles o Dólares que el Fiduciario abrirá y administrará en el BBVA Banco Continental u otra Entidad Bancaria Permitida, a nombre del Patrimonio Fideicometido, en la que recibirá los recursos referidos en el numeral 28.2 (ii) del Acto Constitutivo, a fin de que sean destinados al pago de las Inversiones en Bienes Inmuebles.

En caso quedara un remanente luego de realizado lo señalado en el párrafo precedente, este importe será destinado a la realización de Inversiones Temporales. A su vez, los importes correspondientes a las Inversiones Temporales Permitidas podrán ser depositados en cualquier momento en la Cuenta Inversiones, a fin de que sean destinados a futuras Inversiones en Bienes Inmuebles.

La Cuenta de Inversiones recibirá también los recursos obtenidos de las desinversiones de las Inversiones en Bienes Inmuebles y de las Inversiones Temporales Permitidas, para que sean aplicados de acuerdo a lo establecido por el Comité Técnico.

28.4. Cuenta de Distribuciones:

Es la cuenta dineraria en Soles o Dólares que el Fiduciario abrirá y administrará en el BBVA Banco Continental u otra Entidad Bancaria Permitida, a nombre del Patrimonio Fideicometido, en la que el Fiduciario deberá transferir mensualmente fondos disponibles de la Cuenta Recaudadora y de la Cuenta Penalidades y Contingentes (conforme a lo previsto en el Numeral 28.8) para que se efectúen los pagos, de ser el caso, de las Distribuciones a los Titulares de Certificados de Participación conforme a lo indicado por el Comité Técnico.

El Fiduciario transferirá las Distribuciones a pagar a los Titulares de Certificados de Participación conforme a los términos y condiciones indicados por el Comité Técnico y a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Novena.

28.5. Cuenta de Aportes de Mantenimiento:

Es la cuenta dineraria en Soles o Dólares que el Fiduciario abrirá y administrará en el BBVA Banco Continental u otra Entidad Bancaria Permitida, a nombre del Patrimonio Fideicometido, en la que los Clientes abonarán los flujos correspondientes a los Aportes de Mantenimiento, en caso corresponda conforme a lo establecido en los Contratos de Arrendamiento.

El Fiduciario mantendrá en la Cuenta de Aportes de Mantenimiento los montos abonados y/o saldos remanentes.

Si perjuicio de realizar el pago de gastos con otras Cuentas del Fideicomiso, los montos depositados en la Cuenta de Aportes de Mantenimiento serán destinados por el Fiduciario a efectuar los pagos por concepto de uso del servicio de energía eléctrica, suministro de gas, agua u otros servicios públicos, gastos comunes, mantenimiento, seguridad, limpieza (incluyendo las moras o penalidades que origine el incumplimiento de pago a tiempo de cualquiera de los conceptos antes mencionados), según se establezca en los Contratos de Arrendamiento. Cualquier monto excedente una vez realizados o provisionados dichos pagos, será depositado en la Cuenta Recaudadora.

28.6. Cuenta Recaudadora:

28.6.1. El Fiduciario deberá abrir y mantener plenamente operativas las Cuentas Recaudadoras (una en Soles y otra en Dólares) en BBVA Banco Continental, u Entidad Bancaria Permitida, a nombre del Patrimonio Fideicometido antes de la Fecha de Cierre de Colocación de la primera colocación de los Certificados de Participación.

28.6.2. Las Cuentas Recaudadoras estarán denominadas en Soles y Dólares. En estas Cuentas Recaudadoras los Clientes o terceros según corresponda depositarán los fondos correspondientes a (i) las Rentas en la moneda pactada en el respectivo Contrato de Arrendamiento (incluyendo adelantos de Rentas), (ii) los flujos de los Activos Inmobiliarios que no hayan sido asignados a otras Cuentas del Fideicomiso, (iii) el rendimiento de las Inversiones Temporales Permitidas y (iv) los fondos transferidos por concepto de la Caja Requerida para Gastos Operativos.

Se consideran como flujos de los Activos Inmobiliarios aquellos recursos obtenidos de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento distintos de las Rentas y los Aportes de Mantenimiento (ejecución de garantías, pago de mejoras, entre otros).

Los fondos depositados en la Cuenta Recaudadora se destinarán

para realizar los siguientes pagos en el orden detallado a continuación:

1. Gastos Ordinarios y Gastos relacionados a las Inversiones a cargo del Fideicomiso:
 - 1.1. Pagos de tributos a cargo del Patrimonio Fideicometido.
 - 1.2. Los demás Gastos Ordinarios y Gastos relacionados a las Inversiones establecidos en el numeral 30.1.1. y 30.2. respectivamente.
2. Transferencia a la Cuenta de Servicio de Deuda del monto correspondiente para cumplir con las obligaciones financieras asumidas por el Patrimonio Fideicometido, conforme a los correspondientes contratos de financiamiento.
3. Gastos Extraordinarios del Fideicomiso.
4. Transferir excedentes a la Cuenta de Distribuciones.

El Fiduciario no se encuentra obligado a cubrir con recursos propios ningún gasto de cualquier clase o naturaleza que fuere de cargo del Patrimonio Fideicometido.

28.7. Cuenta Garantía de Clientes:

- 28.7.1 El Fiduciario deberá abrir y mantener plenamente operativas la Cuenta Garantía de Clientes (una en Soles y otra en Dólares) en BBVA Banco Continental, u Entidad Bancaria Permitida, a nombre del Patrimonio Fideicometido antes de la Fecha de Cierre de Colocación de la primera colocación de los Certificados de Participación.
- 28.7.2 En la Cuenta Garantía de Clientes, el Fiduciario deberá depositar aquellos importes que reciba por concepto de garantía en efectivo que un Cliente deba pagar de acuerdo a lo previsto en los Contratos de Arrendamiento.
- 28.7.3 El Comité Técnico decidirá, a propuesta de APSA, e instruirá al Fiduciario en caso se decida invertir los fondos depositados en la Cuenta Garantía Clientes en las Inversiones Temporales Permitidas conforme a lo establecido en el presente Acto Constitutivo, en cuyo supuesto dichos fondos serán destinados a la Cuenta de Inversiones.

28.8. Cuenta Penalidades y Contingentes:

- 28.8.1 La Cuenta Penalidades y Contingentes será abierta por el Fiduciario en el BBVA Banco Continental, u otra Entidad Bancaria Permitida, en caso deba (i) ejecutar, total o parcialmente, las Cartas Fianza Clientes que haya recibido, en representación del Patrimonio Fideicometido, de parte de cualquiera de los Clientes bajo cualquiera de los Contratos de Arrendamiento suscritos por el Patrimonio Fideicometido a partir de la fecha de entrada en vigencia del Acto Constitutivo; o (ii) el Fiduciario deba transferir desde la Cuenta Garantía de Clientes a la Cuenta Penalidades y Contingentes, aquellos importes que por concepto de penalidad un Cliente hubiese pagado producto de la resolución o terminación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento, según

lo dispuesto en dichos Contratos; o (iii) el Fiduciario deba depositar los fondos correspondientes a indemnizaciones u otros conceptos, obtenidos por el Patrimonio Fideicometido producto de un proceso de desalojo; o (iv) cualquier otra penalidad derivada de los Contratos de Arrendamiento, incluyendo aquellas que correspondan al incumplimiento del periodo de forzoso de vigencia de los Contratos de Arrendamiento por parte de los Clientes.

- 28.8.2 Los fondos depositados en dicha Cuenta serán destinados al pago de los costos, gastos, indemnizaciones o penalidades asumidas por el Patrimonio Fideicometido, generadas por los incumplimientos que dieron lugar a la ejecución de las Cartas Fianza Clientes o los conceptos depositados en la Cuenta Garantía de Clientes.

En caso quedara un remanente luego de realizado lo señalado en el párrafo precedente, este importe se transferirá a la Cuenta de Distribuciones.

28.9. Cuenta de Desembolsos:

Es la cuenta dineraria en Soles o Dólares que el Fiduciario abrirá y administrará en el BBVA Banco Continental, u otra Entidad Bancaria Permitida, a nombre del Patrimonio Fideicometido, en la que recibirá los recursos de las operaciones de financiamiento del Fideicomiso conforme a lo establecido en el Título VI.

Los fondos recibidos en la Cuenta de Desembolsos serán utilizados conforme a los que indique el Comité Técnico.

28.10. Cuenta de Servicio de Deuda:

Es la cuenta dineraria en Soles o Dólares que el Fiduciario abrirá y administrará en el BBVA Banco Continental, u otra Entidad Bancaria Permitida, a nombre del Patrimonio Fideicometido, en la que se depositarán los importes para el pago del capital, intereses y comisiones de las operaciones de financiamiento permitido al amparo del Título VI.

Cláusula Vigésimo Novena.- Distribuciones en Efectivo

- 29.1. Los Titulares de Certificados de Participación tendrán derecho a recibir Distribuciones en efectivo y al reparto del haber neto resultante en caso de disolución y liquidación del Fideicomiso, conforme a lo previsto en el presente Acto Constitutivo.

Las Distribuciones se realizarán, siempre y cuando existan recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones para tal efecto, conforme a la operación y manejo de las cuentas del Fideicomiso y en función a lo instruido por el Comité Técnico al Fiduciario.

Las Distribuciones deberán realizarse con sujeción a lo establecido en el Reglamento sobre Fecha de Corte, Registro y Entrega, aprobado por Resolución CONASEV N° 0069-2006-EF-94.10, o la norma que la sustituya.

- 29.2. Las Distribuciones no podrán ser menores al 95% de la utilidad neta distribuible del ejercicio obtenidas por el Fideicomiso en dicho ejercicio anual. El pago de las Distribuciones deberá concluir como máximo el 30 de abril del ejercicio siguiente a aquel en el que se generó tal utilidad neta distribuible.

El cálculo de la utilidad neta distribuible para efectos de pago de los rendimientos se determinará sobre la base de las partidas del Estado de Resultados que implicaron un ingreso o salida de efectivo para el Fideicomiso. Las partidas que no hayan sido realizadas al cierre del ejercicio, serán reintegradas al cálculo de la utilidad neta distribuible en el ejercicio en que se realicen.

29.3. Si bien el porcentaje referido en el numeral precedente está expresado en términos anuales, el Fiduciario realizará pagos a cuenta trimestrales de las Distribuciones a favor de los Titulares de los Certificados de Participación. En ese sentido, en caso que al momento del último pago a cuenta trimestral se determine que se ha distribuido y pagado en exceso o defecto el monto de las Distribuciones correspondientes, se procederá a ajustar el monto trimestral a ser entregado como máximo el 30 de abril del ejercicio siguiente.

Se deja constancia de que sólo, durante el primer año de vigencia del Fideicomiso, el pago trimestral a cuenta de las Distribuciones podrá iniciar una vez transcurridos los primeros seis (6) meses.

29.4. Sin perjuicio de lo anterior, las utilidades que se distribuyan y paguen en total cada año en exceso de la utilidad neta reportada en el Estado de Resultados se reconocerán como una cuenta por cobrar a los partícipes bajo el concepto de pago anticipado de rendimientos, la cual será compensada al momento de la realización del activo correspondiente.

29.5. Para efectos de determinar qué se considera como utilidades netas afectas a la distribución en el porcentaje mínimo antes señalado deberá tomarse en cuenta lo establecido en la Tercera Disposición Final del Reglamento y sus posteriores complementos o normas modificatorias.

29.6. Sin perjuicio de lo indicado, la Sociedad Titulizadora podrá instruir al Agente de Pago a efectuar retenciones de las utilidades distribuidas en caso los inversionistas no cumplan con suscribir y enviar las declaraciones juradas de no vinculación para efectos tributarios que solicite periódicamente la Sociedad Titulizadora en cumplimiento de sus políticas internas y/o de la Legislación Aplicable.

Cláusula Trigésima.- Gastos

30.1. Gastos Ordinarios a cargo del Fideicomiso:

30.1.1. El Fideicomiso estará a cargo del pago de los siguientes conceptos:

- a) Costos de colocación de Certificados de Participación bajo el Programa.
- b) Pagos de tributos a cargo del Patrimonio Fideicometido distinto a cualquier tributo que afecte o grave las Inversiones del Fideicomiso señalado en el literal e) del numeral 30.2 del presente Acto Constitutivo.
- c) Pago de la Comisión Anual por Administración y Gestión de la Empresa Administradora, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento.
- d) Pago de comisiones del Fiduciario.
- e) Pago de la retribución de los miembros de la Comité Técnico.
- f) Pago de las primas de las pólizas de seguro distintas a aquellas Pólizas de Seguro que aplican para las Inversiones según el 30.2 del Acto Constitutivo y cuyo objeto sea cubrir riesgos propios de la operación del Fideicomiso tales como pólizas de deshonestidad, pólizas de responsabilidad civil profesional o, entre otros similares.
- g) El pago a las empresas encargadas de auditar los estados financieros del Patrimonio Fideicometido durante la vigencia del mismo.
- h) Los derivados de los servicios bancarios, tales como, emisión de chequeras, comisiones por transferencia, mantenimiento de las Cuentas del Patrimonio Fideicometido, entre otros.
- i) Los gastos por concepto de publicación de avisos de convocatoria e instalación de las Asambleas.
- j) Los gastos legales razonables por la protección de los bienes del Patrimonio Fideicometido sea cual fuera su origen; salvo en aquellos casos que se

- hubiesen originado por dolo o culpa inexcusable del Fiduciario, en cuyo caso será éste quien responda por los mismos.
- k) Los honorarios de las empresas que realicen los informes de valorización anual de los Bienes Inmuebles que conforman el Patrimonio Fideicometido, contratadas por el Fiduciario con alguna de las empresas tasadoras listadas en el Anexo 4, conforme a lo establecido en el numeral 35.22 de la Cláusula Trigésimo Quinta.
 - l) Gastos de mantenimiento de las Inversiones en Bienes Inmuebles.
 - m) Gastos de servicios públicos de las Inversiones en Bienes Inmuebles.
 - n) Gastos de servicios de limpieza de las Inversiones en Bienes Inmuebles.
 - o) Gastos de servicios de seguridad y vigilancia de las Inversiones en Bienes Inmuebles.
 - p) Gastos de servicios de operación de estacionamientos de las Inversiones en Bienes Inmuebles.
 - q) Gastos relacionados a la conformación del fondo de promoción y marketing.
 - r) Gastos de Liquidación del Patrimonio Fideicometido.
 - s) Gastos de Clasificadoras.
 - t) Los honorarios de asesoría tributaria o de empresas que realicen labores de asesoría en actividades tributarias complementarias.
 - u) Los honorarios que se asignen a formadores de mercado (*market makers*).
 - v) Otros gastos del Patrimonio Fideicometido, cuando corresponda.

Todo y cualquier pago que deba de hacerse con los fondos de las Cuentas del Fideicomiso será realizado por el Fiduciario mediante transferencia bancaria y/o cheque de gerencia, previa instrucción de la Empresa Administradora.

El Fiduciario negociará y pactará los portes y comisiones de las Cuentas del Fideicomiso, previa propuesta de la Empresa Administradora, sin asumir responsabilidad alguna por ello.

Los portes, comisiones o tributos que se puedan generar por el mantenimiento de las Cuentas del Fideicomiso, así como las transferencias que se efectúen desde la misma y los costos por los servicios que razonablemente pudieran contratarse, serán atendidos con cargo a los fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso.

El Fiduciario no requiere de poder especial para la administración del Patrimonio Fideicometido. Consecuentemente, el Fiduciario se encuentra plenamente facultado para operar las Cuentas del Fideicomiso, pudiendo disponer o transferir los fondos acreditados en las mismas, sin más limitaciones que las que se encuentran establecidas en el presente Acto Constitutivo.

Asimismo, en caso que el Fiduciario tenga que efectuar algún pago con cargo a alguna de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario solicitará a la entidad bancaria en donde se hayan abierto las respectivas cuentas, la emisión de cheques de gerencia no negociables, o transferencias electrónicas vía Banco Central de Reserva del Perú, según lo que considere conveniente.

30.1.2. Límite de Gastos Ordinarios del Fideicomiso:

Todos los gastos ordinarios no podrán exceder de tres por ciento (3%) anual del valor del Patrimonio Neto del Fideicomiso. Gastos superiores a los límites indicados deberán ser aprobados por la Asamblea General o por el Comité Técnico, cuando cuente con la delegación respectiva de la Asamblea General.

El importe máximo de gastos señalado el párrafo precedente, no aplicará para los siguientes conceptos: (i) los tributos, (ii) los gastos de mantenimiento de las Inversiones en Bienes Inmuebles, (iii) la Comisión Anual por Administración y Gestión de la Empresa Administradora, establecida en la Cláusula Séptima del Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento adjunto como

Anexo 1 del presente Acto Constitutivo, (iv) la Comisión del Fiduciario establecida en el Anexo 9 del presente Acto Constitutivo ni (v) Costos de colocación de Certificados de Participación.

Sin perjuicio de lo señalado en el presente numeral, se deja expresa constancia de que durante el primer año de operación del Fideicomiso, el monto máximo de los gastos ordinarios será equivalente (i) al tres por ciento (3%) anual del valor del Patrimonio Neto del Fideicomiso, o, (ii) a US\$1'500,000 (Un Millón Quinientos mil y 00/100 Dólares); el que resulte mayor.

30.2. Gastos relacionados a las Inversiones del Fideicomiso:

El Patrimonio Fideicometido deberá asumir, con sus recursos, los gastos necesarios para la realización de las Inversiones del Fideicomiso, los mismos que, a título enunciativo, se detallan a continuación:

- a) Honorarios profesionales, asesorías y consultorías que sean necesarias contratar para la evaluación y negociación de las Inversiones del Fideicomiso, incluyendo los tributos que gravan tales servicios y que sean de cargo de quien encarga el servicio. Entre tales gastos se deben considerar los honorarios de asesoría legal, tributaria, contable, técnica, topográfica, de arquitectura, de ingeniería, valuaciones, y en general, cualquier gasto vinculado a la realización de evaluaciones de inversiones y debida diligencia.
- b) Honorarios de empresas valorizadoras que realicen la valorización de los Bienes Inmuebles que sean presentados por la Empresa Administradora al Comité Técnico en el proceso de aprobación de la realización de Inversiones en Bienes Inmuebles o la desinversión, que conforme a lo señalado en el Anexo 7 deberán haber sido realizados por alguna de las empresas tasadoras que se incluyen en el listado del Anexo 4 del presente Acto Constitutivo.
- c) Comisión por Operación Concretada de la Empresa Administradora, determinada conforme con lo establecido en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento adjunto como Anexo 1 del presente Acto Constitutivo.
- d) Tributos, comisiones y gastos originados por las operaciones inmobiliarias y/o la ejecución o enajenación de las inversiones del Fideicomiso, incluyendo gastos legales, notariales, registrales.
- e) En general, todo impuesto, tasa, derecho o tributo de cualquier clase que afecte o grave las Inversiones del Fideicomiso.
- f) Gastos de la Institución de Compensación y Liquidación de Valores sobre los valores en los que haya invertido el Fideicomiso.
- g) Los gastos, intereses y tributos derivados de créditos contratados por cuenta del Patrimonio Fideicometido a efectos de financiar las Inversiones del Fideicomiso, incluyendo la constitución de garantías, de ser el caso, conforme a lo establecido en el Título VI "Política de Endeudamiento".
- h) Pago de primas de Pólizas de Seguro de las Inversiones del Fideicomiso y demás medidas de seguridad que deban adaptarse en conformidad con la Ley, o conforme a lo determinado por la Empresa Administradora.
- i) Gastos incurridos para la construcción, remodelación y/o ampliación de las Inversiones del Fideicomiso y sus correspondientes derechos municipales, que no formen parte del valor de las inversiones y por tanto no sean registrados como tal

de acuerdo a las normas contables aplicables. Así como los gastos de reparación de las Inversiones en Bienes Inmuebles y sus correspondientes derechos municipales.

- j) Gastos de promoción y marketing vinculados a la difusión de campañas de pre venta, venta, o alquiler de unidades inmobiliarias que formen parte de las Inversiones en Bienes Inmuebles, así como gastos de publicidad y propaganda, y gastos de comercialización.
- k) Gastos de asesoría legal, financiera (incluyendo banca de inversión), contable, técnica asociados a la evaluación y ejecución de desinversiones.
- l) Gastos legales, notariales y registrales que pudieran corresponder al Patrimonio Fideicometido por la ejecución de inversiones (incluyendo los gastos referidos al aporte de Bienes Inmuebles al Fideicomiso) y desinversiones.
- m) Los gastos establecidos en los literales a) al l) en lo que resulten aplicables a los procesos de desinversión de las Inversiones del Fideicomiso.

Los gastos por los conceptos señalados en los literales a) y b) precedentes serán de cargo del Patrimonio Fideicometido en la medida en que correspondan a potenciales Inversiones cuyo proceso de evaluación haya sido aprobado por el Comité Técnico. En tal supuesto, no formarán parte de la Comisión Anual por Administración y Gestión de la Empresa Administradora, establecida en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento adjunto como Anexo 1 del presente Acto Constitutivo.

Los gastos relacionados con la ejecución de las Inversiones del Fideicomiso indicados en este numeral estarán sujetos a un límite máximo de cinco por ciento (5%) anual del valor del Patrimonio Neto del Fideicomiso.

30.3. Gastos Extraordinarios del Fideicomiso:

Se considerarán gastos extraordinarios del Fideicomiso todos aquellos gastos que no se encuentren comprendidos en los numerales 30.1 y 30.2, y que resulten necesarios o apropiados para salvaguardar los intereses del Patrimonio Fideicometido. Los gastos extraordinarios que excedan del monto acumulado anual máximo de US\$ 250,000 (Doscientos Cincuenta Mil y 00/100 Dólares), serán aprobados por Asamblea General o por el Comité Técnico, cuando cuente con la delegación respectiva de la Asamblea General.

30.4. Gastos de los Titulares de los Certificados de Participación:

Los gastos incurridos por los Titulares de Certificados de Participación no serán asumidos por el Fideicomiso.

Cláusula Trigésimo Primera.- Contabilidad del Patrimonio Fideicometido

El Patrimonio Fideicometido tendrá contabilidad independiente, elaborada por el Fiduciario y llevada a cabo de conformidad con la normatividad contable vigente, con una periodicidad no menor a la trimestral.

El Fiduciario será el encargado de remitir a la SMV, toda la información financiera relativa al Patrimonio Fideicometido.

Cláusula Trigésimo Segunda.- Plazo de Vigencia del Patrimonio Fideicometido

Las partes acuerdan que el Patrimonio Fideicometido se constituye a partir de la celebración del Acto Constitutivo y permanecerá vigente indefinidamente. Sin perjuicio de lo anterior, el Patrimonio Fideicometido podrá extinguirse y liquidarse antes del vencimiento del plazo

indicado, como consecuencia de las causales que se mencionan en la Cláusula Trigésimo Tercera siguiente.

Cláusula Trigésimo Tercera.- Disolución y liquidación del Patrimonio Fideicometido

El Patrimonio Fideicometido podrá ser liquidado y extinguido por acuerdo de la Asamblea General, conforme al quórum calificado establecido para ello en el segundo párrafo del numeral 48.3 de la Cláusula Cuadragésima Octava del presente Acto Constitutivo.

Cláusula Trigésimo Cuarta.- Procedimiento de Disolución y Liquidación.

- 34.1. Una vez adoptado el acuerdo de disolución y liquidación del Patrimonio Fideicometido por parte de la Asamblea General, ésta instruirá al Comité Técnico para que en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles presente para la aprobación de la Asamblea General, un plan de disolución y liquidación del Activo Total del Fideicomiso (en adelante, el Plan de Disolución y Liquidación). El Comité Técnico coordinará en dicho plazo con la Empresa Administradora la elaboración del Plan de Disolución y Liquidación.
- 34.2. El Fiduciario actuará conjuntamente con la Empresa Administradora en la elaboración del Plan de Disolución y Liquidación, debiendo tomar como referencia las últimas valorizaciones realizadas a los Bienes Inmuebles, a efectos de liquidar el Activo Total que constituya el Patrimonio Fideicometido.
- 34.3. El Plan de Disolución y Liquidación debe precisar el orden de prelación a seguir para el reparto de los fondos que se obtengan luego de su ejecución y finalización; debiendo en todo momento respetar el Orden de Prolación establecido en el numeral 6.27.
- 34.4. Los gastos que pueda generar la ejecución del Plan de Disolución y Ejecución serán asumidos por el Patrimonio Fideicometido.
- 34.5. La disolución y liquidación del Patrimonio Fideicometido podrá responder a situaciones de insolvencia de parte del Fideicomiso generadas a partir del incumplimiento de éste en el pago de sus obligaciones financieras contraídas en ejecución de su Política de Endeudamiento, o de las obligaciones que pueda contraer en el curso del giro ordinario del objeto del Fideicomiso, en cuyo caso se aplicará lo establecido en el artículo 321 de la Ley.

TITULO IX

EL FIDUCIARIO

Cláusula Trigésimo Quinta.- Obligaciones y facultades del Fiduciario

Sin perjuicio de las obligaciones establecidas por la Legislación Aplicable, corresponde al Fiduciario las obligaciones y facultades establecidas en el presente Acto Constitutivo, incluyendo las que se detallan en los numerales de esta Cláusula. Se deja constancia que, salvo que la Legislación Aplicable disponga algo distinto, las obligaciones a cargo del Fiduciario son de medios y no de resultados y, en consecuencia, el Fiduciario, no será responsable ante los Titulares de los Certificados de Participación o terceros en caso el Patrimonio Fideicometido no resulte suficiente para atender el pago de las obligaciones de cargo de este último, incluyendo, pero sin limitarse, a las Distribuciones correspondientes a los Certificados de Participación.

A continuación un listado de sus obligaciones y facultades:

- 35.1. Suscribir todos los Documentos del Programa que corresponda y, cuando corresponda, elevar a escritura pública tales Documentos del Programa, especialmente el presente Acto Constitutivo, inmediatamente después de la fecha de suscripción de cada uno de ellos.

- 35.2. Gestionar el registro del Acto Constitutivo y del dominio fiduciario en los Registros Públicos correspondientes, por cargo y cuenta del Patrimonio Fideicometido dentro de los (30) treinta Días Hábiles posteriores a la fecha de suscripción del presente Acto Constitutivo.
- 35.3. Celebrar y suscribir el contrato de servicios con Cavali para la desmaterialización de los Certificados de Participación y el registro de los mismos en el Registro Contable de Cavali.
- 35.4. Preparar y presentar oportunamente toda aquella información y documentación referida al Patrimonio Fideicometido y a sus funciones como Fiduciario que, de ser el caso y cuando resulte aplicable, requiera cualquier Autoridad Gubernamental competente que corresponda o entidad vinculada a la colocación y emisión de los Certificados de Participación, ya sea que la entrega de la misma resulte exigible a partir de compromisos asumidos por el Fiduciario o porque así lo disponga la Legislación Aplicable.
- 35.5. Abrir las Cuentas del Fideicomiso, según se establece en el Acto Constitutivo, y, en general, de cualquier cuenta que se requiera para la operación del Patrimonio Fideicometido por decisión del Comité Técnico previa propuesta de la Empresa Administradora, así como firmar todos los documentos que sean necesarios para tal fin.
- 35.6. Celebrar el Contrato de Colocación con el Agente Colocador, con intervención de la Empresa Administradora.
- 35.7. Realizar todas aquellas gestiones y a cumplir con las formalidades necesarias para realizar la colocación de los Certificados de Participación de acuerdo con lo previsto en el Título III del Acto Constitutivo y recibir los recursos de la colocación y con ello, adquirir los Bienes Inmuebles y, en caso corresponda, realizar las Inversiones Temporales Permitidas, conforme a lo establecido en el presente Acto Constitutivo. Para tal efecto, deberá llevar a cabo el registro de los Certificados de Participación en el RPMV y en la BVL.
- 35.8. El Fiduciario deberá entregar oportunamente a las Clasificadoras la información que sobre el Patrimonio Fideicometido éstas hayan solicitado.
- 35.9. Encargar la actualización de la clasificación de riesgo del Programa a las Clasificadoras y entregarles oportunamente la información necesaria sobre el Patrimonio Fideicometido y sobre los Contratos de Arrendamiento, así como sobre los Clientes que intervengan en dichos contratos para que puedan cumplir con el encargo.
- 35.10. El Fiduciario deberá mantener la contabilidad del Patrimonio Fideicometido en forma separada a su contabilidad o la de otros patrimonios fideicometidos bajo su dominio fiduciario.
- 35.11. Convocar a la Asamblea General que corresponda de acuerdo con lo previsto en el Acto Constitutivo y en aquellos supuestos exigidos por la Legislación Aplicable.
- 35.12. Liquidar el Patrimonio Fideicometido por instrucciones de la Asamblea General, en los términos, forma y condiciones establecidos en el presente Acto Constitutivo y de acuerdo con la Legislación Aplicable.
- 35.13. Elaborar estados financieros no auditados para el Patrimonio Fideicometido conjuntamente con la Empresa Administradora, en forma trimestral, al 31 de marzo, 30 de junio, 30 de setiembre y 31 de diciembre de cada Año; así como elaborar estados financieros para el Patrimonio Fideicomiso anualmente (al 31 de diciembre de cada Año) y encargar la auditoría de los mismos. Asimismo, el Fiduciario deberá elaborar estados financieros del Patrimonio Fideicometido con

cualquier otra periodicidad y en la oportunidad que sea requerida, de ser el caso, por la SMV o cualquier otra Autoridad Gubernamental competente, de conformidad con la Legislación Aplicable.

- 35.14. Informar a la Asamblea cuando ésta así lo requiera, sobre la situación del Patrimonio Fideicometido de manera clara y oportuna.
- 35.15. Asumir la defensa del Patrimonio Fideicometido conjuntamente con la Empresa Administradora con el objeto de cautelar éste y cualquiera de los derechos inherentes al mismo, para lo cual podrá intervenir en cualquier acción, excepción o medida cautelar, de carácter judicial o extrajudicial. Ante cualquiera de los hechos antes mencionados, el Fiduciario contratará al estudio de abogados que se hará cargo de la defensa del Patrimonio Fideicometido de entre aquellos que se indican en el Anexo 3, sin incurrir en responsabilidad.
- 35.16. Contratar los servicios de alguna de las sociedades auditoras listadas en el Anexo 10 para la revisión anual de los estados financieros del Patrimonio Fideicometido.
- 35.17. Pagar, con cargo a los recursos del Patrimonio Fideicometido acreditados en las Cuentas del Fideicomiso, todos aquellos tributos y/o impuestos que le corresponda pagar al Patrimonio Fideicometido.
- 35.18. Solicitar, cuando corresponda, la libre disposición de las sumas acreditadas en la Cuenta Detracciones.
- 35.19. Designar al factor fiduciario (y, de ser el caso, a su reemplazante), entendiéndose por éste, la persona natural que ejecutará según corresponda las decisiones del Comité Técnico y actuará por cuenta del Fiduciario en la administración del Patrimonio Fideicometido. El Fiduciario deberá informar por escrito al Originador y a la Empresa Administradora de la designación del factor fiduciario, así como, de ser el caso, de su reemplazante, dentro de los tres (3) Días Hábiles de su respectiva designación.

El Fiduciario y el Factor Fiduciario sólo serán responsables por aquellas obligaciones aplicables al Fiduciario derivadas de la normativa o contenidas expresamente en los Documentos del Programa. Respecto a las decisiones del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico serán responsables por los actos que se practiquen en ejecución de sus decisiones respecto del Patrimonio Fideicometido.

Ni el Fiduciario ni Factor Fiduciario serán responsables frente a los Fideicomisarios por aquellas obligaciones asumidas por la Empresa Administradora, de conformidad con los Documentos del Programa.
- 35.20. Cumplir con las instrucciones del Comité Técnico y los acuerdos adoptados por la Asamblea, de conformidad y sujeto a las condiciones y limitaciones establecidas en el Acto Constitutivo.
- 35.21. Suscribir los Contratos de Arrendamiento previa propuesta de la Empresa Administradora, y hacer sus mejores esfuerzos para que el Patrimonio Fideicometido cumpla con las obligaciones asumidas en virtud de los Contratos de Arrendamiento y ejercer los derechos que le corresponda al Patrimonio Fideicometido bajo tales contratos. En los casos en que los términos y condiciones de los Contratos de Arrendamiento sean distintos a los previstos en el Anexo 8, la Empresa Administradora requerirá de aprobación previa del Comité Técnico a efectos de que el Fiduciario suscriba los correspondientes Contratos de Arrendamiento, conforme a lo previsto en el literal g) de la Cláusula Décimo Quinta. Se deja constancia que los Contratos de Arrendamiento a ser suscritos por el Fiduciario en representación del Patrimonio Fideicometido deberán incorporar disposiciones expresas que (i) establezcan la facultad de Fiduciario de ceder su

posición contractual a favor de cualquier tercero y el consentimiento expreso y anticipado del respectivo Cliente a dicha cesión de posición contractual y a la transferencia de los depósitos en garantía, y (ii) establezca la obligación del respectivo Cliente en el caso de producirse la cesión de posición contractual a que se refiere el numeral (i) anterior, sustituir cualquier carta fianza bancaria que hubiese entregado al Fiduciario bajo dicho Contrato de Arrendamiento por una nueva emitida a favor del tercero cesionario.

De ser el caso, el Fiduciario podrá delegar dicha facultad en la Empresa Administradora debidamente aprobadas por el Comité Técnico.

35.22. Realizar anualmente una valorización de los Bienes Inmuebles que conforman el Patrimonio Fideicometido, contratando para ello una empresa tasadora conforme a lo establecido en el Anexo 4.

35.23. Contratar y mantener vigentes las Pólizas de Seguro por un monto comercialmente razonable y observando la propuesta y cotización aprobada por el Comité Técnico, a propuesta de la Empresa Administradora. Se deja constancia que en ningún supuesto podrá atribuírsele responsabilidad alguna al Fiduciario por la contratación de la Pólizas de Seguro, salvo en el caso de dolo o culpa inexcusable debidamente determinada por resolución arbitral o judicial, que haya quedado firme.

Para efectos del cumplimiento de la obligación antes señalada, el Fiduciario informará oportunamente y por escrito al Comité Técnico, con copia a la Empresa Administradora, sobre la necesidad de contratar y/o renovar las Pólizas de Seguro.

35.24. Mientras que el Fiduciario ejerza la función de Representante de los Fideicomisarios, cumplir con las obligaciones y responsabilidades que le corresponden en el ejercicio de dicha función, las mismas que se detallan en las Cláusulas Cuadragésimo Séptima y Cuadragésimo Octava del Acto Constitutivo.

35.25. Efectuar las Distribuciones a los Titulares de Certificados de Participación conforme a lo aprobado por el Comité Técnico, según lo indicado en el literal e) de la Cláusula Décimo Quinta del presente Acto Constitutivo.

35.26. En caso sea necesario, someter a la autoridad tributaria cualquier clase de consulta tributaria necesaria en coordinación con la Empresa Administradora.

35.27. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos, de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico previa propuesta de la Empresa Administradora, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso y en los contratos celebrados con el Fiduciario y el Contrato de Colocación, y cualquier modificación a dichos contratos o documentos.

35.28. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras, organismos multilaterales o a través de cualquier otro mecanismo permitido por la Ley, el Reglamento o Legislación Aplicable, de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico previa propuesta de la Empresa Administradora, otorgando al efecto garantías reales con la totalidad o parte del Patrimonio Fideicometido; todo ello, con sujeción a lo establecido en las Cláusulas Vigésimo Quinta y Vigésimo Sexta.

35.29. Efectuar la primera colocación de conformidad con lo establecido en el presente Acto Constitutivo; y por lo que corresponde a la segunda o ulteriores colocaciones, con sujeción a las instrucciones generales aprobadas por el Comité Técnico, a propuesta de la Empresa Administradora, y a lo establecido en los numerales 6.16 y 6.17.

- 35.30. Ejecutar, total o parcialmente, las Cartas Fianza Clientes que haya recibido el Fiduciario, en representación del Patrimonio Fideicometido, de parte de cualquiera de los Clientes bajo cualquiera de los Contratos de Arrendamiento, cuando se hubieran producido los supuestos que activan el derecho del Patrimonio Fideicometido bajo dicho Contrato de Arrendamiento para ejecutar la correspondiente Carta Fianza y se haya coordinado previamente con la Empresa Administradora.
- 35.31. Suscribir los contratos, acuerdos y convenios que fueran necesarios con relación a las Inversiones Temporales Permitidas en el marco de la Política de Inversiones conforme a las indicaciones del Comité Técnico previa propuesta de la Empresa Administradora.
- 35.32. En caso sea necesario, formalizar los Aportes de Bienes Inmuebles de acuerdo a los procedimientos establecidos por la Ley, el Reglamento o Legislación Aplicable.
- 35.33. Calcular el Valor Cuota de cada Certificado de Participación con una periodicidad trimestral.
- 35.34. Llevar a cabo la gestión tributaria y fiscal del patrimonio fideicometido siguiendo estrictamente las instrucciones de los expertos tributarios o contables contratados para tal efecto.
- 35.35. Las demás establecidas en la Ley, la Ley General, el Reglamento, otras disposiciones que establezca la SMV, y, en general, la Legislación Aplicable.

Cláusula Trigésimo Sexta.- Retribuciones

El Fiduciario recibirá una retribución por sus servicios equivalente a una comisión fija anual; la que se determinará en el Anexo 9 del presente Acto Constitutivo.

En caso el Fiduciario sea reemplazado, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Trigésimo Séptima, la retribución del nuevo Fiduciario será determinada por la Asamblea General.

Cláusula Trigésimo Séptima.- Causales de sustitución del Fiduciario

- 37.1 La renuncia del Fiduciario.
- 37.2 Por remoción acordada por la Asamblea General.
- 37.3 Que el Fiduciario no mantuviera vigentes las autorizaciones, licencias, permisos y demás derechos que le hubieran sido concedidos por las autoridades gubernamentales a que hubiere lugar, para el desarrollo de las actividades que constituyen su objeto social.
- 37.4 En caso el Fiduciario ingrese a algún procedimiento de intervención, disolución o liquidación en los términos establecidos en la legislación vigente en su oportunidad.

Cláusula Trigésimo Octava.- Renuncia del Fiduciario

- 38.1 El Fiduciario podrá renunciar al ejercicio del dominio fiduciario sobre el Patrimonio Fideicometido una vez que se haya realizado la respectiva primera Asamblea General, conforme a lo estipulado en los numerales siguientes.
- 38.2 El Fiduciario hará conocer su decisión a los Titulares de Certificados de Participación por medio de un aviso que se publicará en el Diario Oficial "El

Peruano" y en uno de los diarios de mayor circulación de la ciudad de Lima, y mediante la comunicación como hecho de importancia. Asimismo, el Fiduciario deberá comunicar por escrito al Comité Técnico su decisión de renunciar a su cargo dentro del Día Hábil siguiente de publicado el aviso antes referido.

- 38.3 El Fiduciario permanecerá en su cargo hasta que la Asamblea General apruebe su renuncia y designe a su sustituto. El Comité Técnico, en coordinación con la Empresa Administradora, dentro de los cinco (5) Días Hábiles contados desde la publicación del aviso señalado en el numeral precedente, propondrá a un nuevo Fiduciario y lo informará por escrito al Fiduciario. El Fiduciario, dentro del mismo plazo de cinco (5) Días Hábiles antes señalado, convocará a la Asamblea General, en el plazo y forma previsto en la Cláusula Cuadragésimo Séptima a fin de que ésta se pronuncie necesariamente sobre: (i) la aprobación de la renuncia del Fiduciario; (ii) la designación del nuevo Fiduciario; o (iii) cualquier otro acuerdo relacionado con la renuncia del Fiduciario. En caso la Asamblea General no se reúna, o no adopte alguno de los acuerdos previstos en los numerales anteriores, se entenderá designado el Fiduciario propuesto por el Comité Técnico desde el Día Hábil siguiente de celebrada la Asamblea General, o desde la fecha que establezca para tal efecto la Asamblea General; o, en caso que la Asamblea General no se reúna, de la fecha prevista para la segunda convocatoria.

Los acuerdos de la Asamblea General a que se refiere el párrafo anterior deberán ser adoptados por la mitad más uno de todos los Certificados de Participación en circulación. Los Titulares de Certificados de Participación que sean Vinculados al nuevo fiduciario que sea propuesto están impedidos de ejercer su derecho de voto para la toma de dichos acuerdos.

- 38.4 El Fiduciario renunciante solo quedará liberado de sus funciones y responsabilidades desde la fecha en que el fiduciario que lo sustituye asume sus funciones y responsabilidades.

No obstante lo anterior, en caso no se apruebe un fiduciario sustituto dentro del plazo previsto en el artículo 33° del Reglamento, desde presentada su renuncia, se procederá automáticamente con la disolución y liquidación del Patrimonio Fideicometido de acuerdo al procedimiento establecido en la cláusula Trigésimo Cuarta del presente Acto Constitutivo.

- 38.5 El Fiduciario no incurrirá en responsabilidad alguna por la renuncia que eventualmente formule, siempre que ésta se efectúe con arreglo a lo establecido en el presente Acto Constitutivo.

- 38.6 En el supuesto de renuncia del Fiduciario, los costos relacionados con el nuevo Fiduciario, incluyendo su comisión por servicios, serán atendidos con cargo al Patrimonio Fideicometido. Sin embargo, todos los costos por la transferencia de la documentación e información sobre el Patrimonio Fideicometido y los costos referidos a los actos que sean necesarios para transferir sus funciones al fiduciario reemplazante serán asumidos directamente por el Fiduciario renunciante.

- 38.7 El Fiduciario estará obligado a entregar al fiduciario reemplazante designado para el Patrimonio Fideicometido toda la documentación e información que sobre el Patrimonio Fideicometido tenga en su poder como consecuencia del ejercicio de sus funciones y a realizar los actos que sean necesarios para transferir sus funciones al fiduciario reemplazante, en un plazo no mayor a treinta (30) Días Hábiles, bajo responsabilidad.

- 38.8 El nuevo fiduciario deberá ser una sociedad titulizadora debidamente autorizada por la SMV para operar como tal.

Cláusula Trigésimo Novena.- Remoción del Fiduciario

- 39.1 La Asamblea General podrá decidir la remoción del Fiduciario mediando causa justificada o injustificada:
- i. Remoción por causa justificada: el acuerdo se adoptará por decisión de Titulares de Certificados de Participación que representen la mayoría absoluta de los Certificados de Participación en circulación.
 - iii. Remoción sin causa justificada: el acuerdo se adoptará por decisión de por lo menos noventa (90%) de los Titulares de Certificados de Participación en circulación.
- 39.2 Se podrá considerar como causa justificada de sustitución del Fiduciario, cuando este hubiere incumplido alguna de las obligaciones y funciones sustanciales que asume en virtud del Acto Constitutivo; y que habiendo sido requerido por escrito por cualquiera de los Titulares de Certificados de Participación, no hubiere remediado el hecho dentro de los cuarenta y cinco (45) Días Hábiles siguientes al requerimiento formulado. De ser sometida la sustitución a la Asamblea General, esta decidirá (i) si declara o no el incumplimiento; (ii) otorga un plazo adicional para la subsanación del hecho; o (iii) cualquier otra medida que considere para el efecto.
- 39.3 Para convocar la sesión de Asamblea General que decidirá sobre la remoción del Fiduciario se deberá seguir el procedimiento de convocatoria e instalación general establecido en la Cláusula Cuadragésima Séptima y Cuadragésima Octava del Acto Constitutivo.
- Salvo decisión en contrario de la Asamblea General, el Fiduciario no podrá presidir la sesión de la Asamblea General en la que se someta a decisión de los Titulares de Certificados de Participación entonces en circulación su remoción del cargo de fiduciario del Patrimonio Fideicometido.
- 39.4 En caso que la Asamblea General decida remover al Fiduciario de su cargo, se procederá a designar a un nuevo fiduciario del Patrimonio Fideicometido siguiendo el mismo procedimiento establecido para el caso de renuncia del Fiduciario, establecido en la Cláusula Trigésimo Octava precedente.
- El Fiduciario continuará ejerciendo sus funciones respecto al Patrimonio Fideicometido, con las limitaciones al dominio fiduciario que la Asamblea General hubiese establecido, hasta la fecha en que el fiduciario que lo sustituye asume sus funciones y responsabilidades.
- El nuevo fiduciario del Patrimonio Fideicometido que se designe deberá reunir las características y condiciones exigidas por la Legislación Aplicable.
- Los Titulares de Certificados de Participación que sean Vinculados con el Fiduciario están impedidos de ejercer su derecho de voto para la toma de dichos acuerdos.
- 39.5 El Fiduciario estará obligado a entregar al nuevo fiduciario del Patrimonio Fideicometido toda la documentación e información que sobre éste tenga en su poder como consecuencia del ejercicio de sus funciones en un plazo no mayor a treinta (30) Días Hábiles, bajo responsabilidad; y a realizar los actos que sean necesarios para transferir sus funciones al nuevo fiduciario.

Cláusula Cuadragésima.- Sustitución del Fiduciario

Para la sustitución del Fiduciario en los casos establecidos en los numerales 37.3 y 37.4 se aplicarán las disposiciones y procedimiento de los siguientes numerales:

- (i) Cualquier Titular de Certificados de Participación o el Comité Técnico, podrá convocar a la Asamblea General, con el objeto de remover al Fiduciario y designar a un nuevo fiduciario para el Patrimonio Fideicometido, dentro del plazo previsto en el artículo 33° del Reglamento. Transcurrido dicho plazo y de conformidad con lo establecido en el artículo 317 de la Ley, corresponderá a la SMV la designación del nuevo Fiduciario.
- (ii) Una vez elegido el nuevo Fiduciario, el Comité Técnico remitirá una comunicación notarial al Fiduciario, notificando la ocurrencia del supuesto respectivo e informándole sobre: (i) su sustitución como fiduciario del Patrimonio Fideicometido; y (ii) la identidad y datos de contacto del nuevo fiduciario del Patrimonio Fideicometido que lo sustituye.
- (iii) El nuevo fiduciario del Patrimonio Fideicometido, que deberá ser una sociedad titulizadora debidamente autorizada por la SMV para operar como tal, será elegido por el Comité Técnico entre aquellas que se encuentren inscritas en el RPMV de la SMV.
- (iv) El Fiduciario estará obligado a entregar al fiduciario reemplazante designado para el Patrimonio Fideicometido toda la documentación e información que sobre el Patrimonio Fideicometido tenga en su poder como consecuencia del ejercicio de sus funciones y a realizar los actos que sean necesarios para transferir sus funciones al fiduciario reemplazante, en un plazo no mayor a treinta (30) Días Hábiles, bajo responsabilidad.

El Fiduciario reemplazado sólo quedará liberado de sus funciones y responsabilidades desde la fecha en que el fiduciario que lo sustituye asuma efectivamente sus funciones y responsabilidades.
- (v) Una vez que el nuevo fiduciario del Patrimonio Fideicometido haya asumido efectivamente el cargo, lo comunicará a los Titulares de Certificados de Participación por medio de un aviso que se publicará en el Diario Oficial "El Peruano" y en uno de los diarios de mayor circulación de la ciudad de Lima, y mediante una comunicación como hecho de importancia. Asimismo, el nuevo fiduciario deberá comunicar de ello por escrito al Comité Técnico dentro del Día Hábil siguiente de publicado el aviso antes referido.

Cláusula Cuadragésimo Primera.- Del Factor Fiduciario

- 41.1. De conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley y el artículo 9 del Reglamento, el Fiduciario designa al Factor Fiduciario, quien asume la conducción y la responsabilidad por la realización de las operaciones y contratos que se relacionan con el mismo. El Fiduciario deberá comunicar esta designación de forma inmediata y por escrito al Originador y la Empresa Administradora.
- 41.2. En caso de sustitución o remoción del Factor Fiduciario, el Fiduciario deberá nombrar al Factor Fiduciario sustituto, de lo cual informará inmediatamente por escrito al Originador y la Empresa Administradora.

TITULO XII LA EMPRESA ADMINISTRADORA

Cláusula Cuadragésimo Segunda.- Descripción del servicio prestado por la Empresa Administradora

Por este Acto Constitutivo, se designa a Administradora Prime S.A como Empresa Administradora con el objeto de que, cumpla con las responsabilidades y funciones detalladas

en la presente Cláusula y aquellas que se detallen en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento.

Cabe indicar que las obligaciones que Administradora Prime S.A. asume en el presente Acto Constitutivo, en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento y/o en los demás Documentos del Programa son obligaciones del Originador del Patrimonio Fideicometido originadas en el Acto Constitutivo para efectos de la regulación aplicable.

Las responsabilidades y funciones de la Empresa Administradora son las siguientes:

42.1. Asesoría en la adquisición de Bienes Inmuebles y realización de Inversiones Temporales Permitidas:

- a) Elaborar y proponer al Comité Técnico la estrategia de adquisición de Bienes Inmuebles, en base a los análisis de mercado y demás evaluaciones realizadas, directamente o mediante la contratación de asesores externos, dentro del marco y los límites de la Política de Inversiones del Patrimonio Fideicometido.
- b) Identificar, analizar, evaluar y seleccionar oportunidades de inversión en Bienes Inmuebles a efectos de proponer su adquisición al Comité Técnico. En ese sentido, la Empresa Administradora, entre otros: (i) identificará los potenciales Bienes Inmuebles en los que podría invertir el Fideicomiso; (ii) realizará el análisis de la situación física/legal de los potenciales Bienes Inmuebles a efectos de analizar la conveniencia de su adquisición; (iii) coordinará la valorización de los potenciales Bienes Inmuebles identificados conforme lo establecido en la Política de Inversiones del Patrimonio Fideicometido; (iv) negociará los términos de los contratos de adquisición de los potenciales Bienes Inmuebles, a efectos de integrarlos al Fideicomiso; (v) presentará al Comité Técnico, para su aprobación, las operaciones de adquisición y/o aportes de Bienes Inmuebles; y, (vi) gestionará la realización de todos los actos conducentes a perfeccionar la transferencia o adquisición de estos Bienes Inmuebles a favor del Patrimonio Fideicometido.
- c) Evaluar y proponer al Comité Técnico las inversiones del Fideicomiso en Inversiones Temporales Permitidas, dentro de los límites de la Política de Inversiones del Fideicomiso.
- d) Encargarse del desarrollo e implementación de las actividades de marketing y promoción para impulsar la adquisición de Bienes Inmuebles, conforme a lo establecido en la Política de Inversiones del Patrimonio Fideicometido. Queda establecido que los gastos en los que se incurra para implementar las estrategias de marketing y promoción que sean definidas, serán de cargo del Patrimonio Fideicometido. En caso de que la Empresa Administradora incurra en dichos gastos, éstos deberán ser reembolsados por el Fiduciario, con cargo a los recursos del Patrimonio Fideicometido.
- e) Proponer al Comité Técnico la aprobación de Aportes de Bienes Inmuebles de acuerdo a los procedimientos establecidos por la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable.
- f) Realizar una evaluación financiera de los proyectos de inversión respecto de Activos Inmobiliarios.

42.2. Asesoría en la disposición de Bienes Inmuebles:

Identificar y evaluar oportunidades de venta y/o transferencia, en cualquier modalidad, de los Bienes Inmuebles, de acuerdo a las Políticas de Inversión o desinversión del Patrimonio Fideicometido.

En ese sentido, la Empresa Administradora, entre otros: (i) identificará los Bienes Inmuebles objeto de la desinversión; (ii) coordinará la valorización de los Bienes

Inmuebles identificados por alguna de las empresas identificadas en el Anexo 4; (iii) negociará los términos de los contratos de transferencia de los Bienes Inmuebles; (iv) presentará al Comité Técnico, para su aprobación, las operaciones de transferencia de Bienes Inmuebles; (v) gestionará la realización de todos los actos conducentes a perfeccionar la transferencia de estos Bienes Inmuebles a favor de los adquirentes y (vi) propondrá al Comité Técnico la aplicación de los recursos obtenidos producto de la desinversión.

42.3. Administración y ejecución de proyectos de inversión, obras de rehabilitación, remodelación, reacondicionamiento, mantenimiento y reparación:

- a) En el caso de proyectos de inversión, elaborar planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se evaluarán construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos de inversión para el Patrimonio Fideicometido, actividad que incluirá sin limitar (i) la identificación de proyectos de inversión *targets*, (ii) la definición de los proyectos de inversión, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, (iii) el planeamiento financiero de los proyectos de inversión, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de inversión, (iv) la determinación del monto de los créditos y financiamiento que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados; (v) el planeamiento comercial de los proyectos de inversión, incluyendo todas las actividades relacionados con la venta y comercialización de los proyectos de inversión, así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de cesión/arrendamiento en uso a los Clientes; y, (vi) en general, coordinar y administrar la ejecución de los proyectos de inversión, realizando la supervisión de dichos proyectos de inversión y/o gestionando las labores de las entidades encargadas de la supervisión de obra y demás contratistas.

En ese sentido, la Empresa Administradora, en caso el Patrimonio Fideicometido prevea el desarrollo de algún proyecto de inversión, (i) evaluará proyectos de inversión para desarrollo de parques industriales y/o logísticos, oficinas o comercios inicialmente, así como mejoras y remodelaciones a los activos que ya pertenezcan al portafolio del Fideicomiso; (ii) una vez que estos proyectos de inversión llegasen a ser aprobados por el Comité Técnico, gestionará la tercerización de su desarrollo a una empresa especializada; y (iii) realizará directa o indirectamente la supervisión de obras y continuidad del proyecto de inversión para el cumplimiento de los objetivos planeados.

- b) Realizar, directa o indirectamente, los servicios de supervisión de las obras de construcción, rehabilitación, reacondicionamiento, remodelación, mantenimiento y reparación de los Bienes Inmuebles. Adicionalmente, podrá encargarse de ejecutar, directamente o mediante la contratación de terceros calificados, dichas obras de construcción, rehabilitación, reacondicionamiento, remodelación, mantenimiento y reparación de los Bienes Inmuebles.

Los servicios de supervisión y administración de obras incluirán la asesoría al Patrimonio Fideicometido en (i) la búsqueda y elección de las empresas contratistas y supervisores de las obras a ejecutarse; (ii) gestión de la ejecución de los concursos privados para la elección de los contratistas o supervisores de obra; (iii) brindar asesoría financiera y estratégica en la ejecución de las obras a ser desarrolladas; (iv) recomendar la contratación de los profesionales requeridos para la ejecución de los proyectos de las obras a ejecutarse; y, (v) realizar una supervisión independiente durante el proceso de ejecución de obras.

Los servicios de administración antes indicados serán realizados sin perjuicio de las actividades que desarrollen los contratistas o supervisores de obra que contrate el Patrimonio Fideicometido a efectos de gestionar la ejecución de las obras

correspondientes. Asimismo, serán de cargo de la Empresa Administradora la gestión de todo el proceso de construcción, rehabilitación, reacondicionamiento, remodelación, mantenimiento y reparación de los Bienes Inmuebles.

42.4. Asesoría en la obtención de financiamiento para la realización de Inversiones en Bienes Inmuebles:

- a) Evaluar y proponer al Comité Técnico las operaciones de endeudamiento con entidades del sistema financiero local y/o internacional, o a través del mercado de capitales para financiar la adquisición de Bienes Inmuebles; incluyendo el otorgamiento de garantías reales.
- b) Gestionar y estructurar las operaciones de endeudamiento y negociar los términos de los contratos de endeudamiento con las entidades del sistema financiero, organismos multilaterales o vía cualquier mecanismo permitido en la Ley, Reglamento o Legislación Aplicable.

42.5. Servicio operativo de administración de activos:

- a) Elaborar y proponer al Comité Técnico la celebración de Contratos de Arrendamiento, en base a los análisis de mercado y demás evaluaciones realizadas, dentro del marco y los límites de la Política de Inversiones del Patrimonio Fideicometido.
- b) Realizar y supervisar la gestión y cobranza proactiva de las cuentas por cobrar derivadas de los Contratos de Arrendamiento, de acuerdo con las fechas críticas y de vencimiento y demás condiciones establecidas en dichos contratos. Para ello, realizará el control de las facturaciones mensuales, la gestión y seguimiento de cobranzas y moras y las conciliaciones bancarias que sean requeridas.
- c) Constituir en mora a uno o más de los Clientes en caso cualquiera de ellos no cumpla con las obligaciones de pago previstas en los respectivos Contratos de Arrendamiento y bajo los términos allí señalados. Tomar las demás acciones que se encuentren a su disposición para exigir el cumplimiento de las obligaciones y, de ser el caso, recobrar la posesión de los Inmuebles. En ese sentido, la Empresa Administradora deberá exigir extrajudicialmente el pago de las Cuentas por Cobrar vencidas y no pagadas, según lo establecido en el respectivo Contrato de Arrendamiento, para lo cual, se otorgará a la Empresa Administradora el poder de representación suficiente para iniciar la cobranza respectiva; pudiendo ejecutar las garantías que hubieran sido entregadas por dichas contrapartes.
- d) Informar por escrito al Comité Técnico y al Fiduciario los incumplimientos de pago de las rentas incurridos por las contrapartes de los Contratos de Arrendamiento. En ese sentido, la Empresa Administradora deberá reportar trimestralmente al Fiduciario sobre dichos incumplimientos de pago y cualquier otro hecho o información relevante referida a los incumplimientos, a través de informes que deberán seguir el formato establecido en el Anexo 5 del Acto Constitutivo. Sin perjuicio de lo anterior, en caso se trate de la ocurrencia de un incumplimiento relevante que afecte cualquier Contrato de Arrendamiento, deberá reportar ello de forma inmediata al Comité Técnico y al Fiduciario.
- e) Asumir la defensa del Patrimonio Fideicometido conjuntamente con el Fiduciario con el objeto de cautelar éste y cualquiera de los derechos inherentes al mismo, para lo cual, se otorgará a la Empresa Administradora el poder de representación judicial suficiente para la defensa respectiva.
- f) Ejercer, a través de medios físicos y/o digitales (e.g. documentos escaneados), la custodia de los documentos contractuales que se celebren para la adquisición de los Activos Inmobiliarios, así como de los Contratos de Arrendamiento y las Cartas Fianza Clientes, las mismas que serán entregadas por el Fiduciario a la Empresa

Administradora para el cumplimiento de sus obligaciones. La custodia física de documentos contractuales podrá ser encargada una empresa proveedora de servicios. Sin perjuicio de ello, la Empresa Administradora podrá digitalizar los citados documentos de acuerdo a lo establecido por el Decreto Legislativo N°. 681- Ley de Microformas – con la finalidad de que estos tengan validez legal.

Si así lo solicitará por escrito el Fiduciario, en representación del Patrimonio Fideicometido, la Empresa Administradora deberá proporcionar, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes de haber sido notificado con dicha solicitud y libre de gastos, un ejemplar en fotocopia o el original de cualquier documento que forme parte de la referida documentación.

- g) Cuando resulte necesario, la Empresa Administradora podrá (i) contratar abogados externos y prestadores de servicios para intervenir en todos aquellos procedimientos judiciales y extrajudiciales en relación con la cobranza de las cantidades pagaderas conforme a las cuentas por cobrar y el ejercicio de los derechos conforme a las mismas, pudiendo otorgar y/o delegar los poderes y facultades necesarios para dichos efectos; y, (ii) subcontratar con empresas especializadas o tercerizar la prestación de cualquier de los servicios relacionados con la cobranza de las Cuentas por Cobrar. En ambos casos, la Empresa Administradora será el único responsable de la correcta prestación de los servicios contratados frente al Fiduciario y el Fideicomiso.
- h) Cuando lo considere necesario, la Empresa Administradora podrá subcontratar con empresas especializadas o tercerizar la prestación de servicios accesorios y/o complementarios a los servicios de administración y mantenimiento de Bienes Inmuebles.

42.6. Servicio estratégico de administración de activos:

- a) Evaluar y proponer al Fiduciario, para su elevación a la Asamblea General, la modificación o ajuste de la Política de Inversiones del Patrimonio Fideicometido.
- b) Evaluar y proponer al Fiduciario y al Comité Técnico las Fecha de Inicio del Periodo de Recepción de Órdenes y las Fechas de Cierre de Colocación, teniendo en cuenta el portafolio de Activos Inmobiliarios aprobados o con avances favorables en cuanto a su evaluación, y su cesión o potencial cesión en uso mediante la celebración de Contratos de Arrendamiento.
- c) Evaluar y proponer al Comité Técnico la estrategia o alternativas para la reducción del perfil de riesgo; así como para la disposición estratégica de activos y/o desinversión del Patrimonio Fideicometido.
- d) Proponer al Comité Técnico, para su elevación a la Asamblea General, a la empresa auditora que tendrá a su cargo la auditoría de los estados financieros anuales del Patrimonio Fideicometido. La selección deberá realizarse con respecto a las empresas auditoras que se incluyen como Anexo 10 del presente Acto Constitutivo.
- e) Proponer la contratación de Pólizas de Seguros para los Bienes Inmuebles y negociar con los proveedores de seguros los términos y condiciones de dichos seguros, una vez que ello haya sido aceptado por el Fiduciario. Asimismo, evaluar y, de ser el caso, proponer la contratación de Pólizas de Seguros para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por y en favor del Patrimonio Fideicometido.

42.7. Cumplir con las obligaciones asumidas en el presente Acto Constitutivo, en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento y los otros Documentos del Programa.

42.8. Presentar al Fiduciario toda información material y relevante que pueda ser considerada como hecho de importancia a efectos de la regulación de la materia y que estuviere relacionada a Administradora Prime S.A. o a los activos del FIBRA y/o que en general pueda afectar el valor de negociación de los certificados de participación y que estén dentro del ámbito de conocimiento de Administradora Prime S.A. en su calidad de Empresa Administradora u Originador. Estos hechos de importancia deberán ser presentados a Titulizadora de manera inmediata dentro del mismo día de ocurridos para su presentación inmediata a SMV.

42.9. Llevar el libro de actas del Comité Técnico.

42.10. No incurrir en ninguno de los siguientes supuestos:

- (i) Transgredir el deber de reserva de identidad.
- (ii) Realizar cualquier acto, omisión, práctica o conducta que atente contra la integridad o transparencia del mercado, o que califique como abuso de mercado.
- (iii) Proporcionar señales falsas o engañosas, respecto de la oferta o demanda de los certificados de participación, en beneficio propio o ajeno, mediante transacciones, propuestas o transacciones ficticias que suban, bajen o mantengan el precio de los valores o instrumentos financieros; incrementen, reduzcan o mantengan su liquidez; lo cual incluye, entre otros, efectuar transacciones con el objeto de hacer variar o mantener artificialmente los precios.
- (iv) Realizar transacciones o inducir a la compra o venta de certificados por medio de cualquier acto, práctica o mecanismo engañoso o fraudulento.
- (v) Brindar información falsa o engañosa respecto de la situación de los certificados de participación, del FIBRA o sus negocios, que por su naturaleza sea capaz de influir en la liquidez o en el precio de los certificados de participación, incluida la propagación de rumores y noticias falsas o engañosas, a través de los medios de comunicación, incluido internet, o cualquier otro medio.
- (vi) Revelar o confiar información privilegiada a otras personas.
- (vii) Recomendar la realización de operaciones con certificados de participación al poseer información privilegiada sobre los mismos.
- (viii) Hacer uso indebido y valerse, directa o indirectamente, en beneficio propio o de terceros, de la información privilegiada que se posee.
- (ix) No cumplir con implementar los lineamientos para garantizar que las personas que tienen acceso a información privilegiada, debido a su condición, ejercicio de funciones u otros eventos o circunstancias particulares, conozcan las regulaciones aplicables y las sanciones vinculadas con su revelación, recomendación o uso indebido; o no velar por la adecuada difusión o cumplimiento de dichas políticas o procedimientos.
- (x) No aclarar, no desmentir, y, en su caso, no comunicar como hecho de importancia, después de haber tomado conocimiento, la información publicada en medios de comunicación que sea falsa, inexacta o incompleta y que califique como hecho de importancia, según la normativa aplicable, incluyendo la información que no hubiera sido generada o difundida por Administradora Prime S.A.
- (xi) No mantener en forma separada los activos que tiene en su poder en su calidad de Empresa Administradora y los documentos relativos a éstos.

42.11. Cumplir con todas las demás funciones, obligaciones o responsabilidades previstas en el presente Acto Constitutivo y en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento y/o en los Documentos del Programa.

En virtud del presente Acto Constitutivo, el Fiduciario otorga un mandato con representación a favor de la Empresa Administradora, bajo los alcances de los artículos 1790° y siguientes del Código Civil, para que la Empresa Administradora, en nombre y representación del Fiduciario y

del Patrimonio Fideicometido, pueda ejercer las funciones y cumplir con las obligaciones propias de su función.

Asimismo, mediante el presente Acto Constitutivo, el Fiduciario, en representación del Patrimonio Fideicometido, otorga a favor de la Empresa Administradora los poderes y facultades de representación detallados en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento ante los Clientes, la Policía Nacional del Perú, Superintendencia Nacional de Registros Públicos, el Instituto de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual y el Instituto Nacional de Defensa Civil y en general cualquier otra entidad administrativa estatal.

La Empresa Administradora estará facultada a subcontratar, bajo su cuenta, costo y responsabilidad, a las empresas operativas que considere necesarias o convenientes, para la realización de servicios complementarios, a efectos de ejecutar los servicios descritos en la presente Cláusula. Se deja expresa constancia que la subcontratación solo podrá efectuarse para la realización de servicios accesorios y/o complementarios o para las actividades expresamente señaladas en el presente contrato.

La subcontratación de servicios complementarios no libera de responsabilidad a la Empresa Administradora.

Todos los gastos y costos que demande el cumplimiento de las funciones y obligaciones de la Empresa Administradora incluyendo los gastos de asesoría legal, tasas, contribuciones, entre otros, serán atendidos con cargo a las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula Trigésima y en la Cláusula Séptima del Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento.

La Empresa Administradora no será responsable frente al Patrimonio Fideicometido y/o los Fideicomisarios (i) por aquellas obligaciones aplicables al Fiduciario de conformidad con la normativa aplicable, salvo que estas funciones hayan sido delegadas a la Empresa Administradora en virtud de los Documentos Programa y/o asumidas directamente por la Empresa Administradora frente al Fideicomiso y/o los Fideicomisarios; ni (ii) por aquellas obligaciones asumidas por el Fiduciario y/o el Factor Fiduciario frente a los Fideicomisarios o al Patrimonio Fideicometido de conformidad con los Documentos del Programa.

Cláusula Cuadragésimo Tercera.- Retribución de la Empresa Administradora

La Empresa Administradora recibirá (i) una Comisión Anual por Administración y Gestión; y (ii) una Comisión por Operación Concretada; las cuales se determinarán en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento se encuentra como Anexo 1 del presente documento.

En caso la Empresa Administradora sea reemplazada, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Cuadragésimo Cuarta, la contraprestación, período de pago y demás condiciones económicas de la Empresa Administradora sustituta se regirán por lo dispuesto en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento; salvo que la Asamblea General haya acordado términos y condiciones distintas

Cláusula Cuadragésimo Cuarta.- Sustitución de la Empresa Administradora

44.1. La Empresa Administradora podrá ser sustituida por las siguientes causales:

- (i) Renuncia de la Empresa Administradora.
- (ii) Por remoción acordada por la Asamblea General.

44.2. Renuncia de la Empresa Administradora:

- 44.2.1. La Empresa Administradora podrá formular su renuncia al Fiduciario, con una anticipación no menor de ciento veinte (120) Días Hábiles. La Empresa Administradora no podrá dejar de realizar sus funciones en tanto no se haya

designado a la Empresa Administradora sustituta y ésta hubiera asumido sus funciones. Asimismo, en tanto durante dicho plazo en el que la Empresa Administradora se mantenga en el cargo, esta seguirá recibiendo su retribución conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, Operación y Mantenimiento, hasta que haya sido efectivamente reemplazada.

- 44.2.2. La Empresa Administradora no incurrirá en responsabilidad alguna por la renuncia que eventualmente formule, siempre que ésta se efectúe con arreglo a lo establecido en el presente Acto Constitutivo.
- 44.2.3. En el supuesto de renuncia de la Empresa Administradora, los costos relacionados con la nueva Empresa Administradora, serán atendidos con cargo al Patrimonio Fideicometido. Sin embargo, todos los costos referidos al traslado de la documentación e información sobre el Patrimonio Fideicometido y los costos referidos a los actos que sean necesarios para transferir sus funciones a la empresa administradora reemplazante serán asumidos directamente por la Empresa Administradora renunciante.
- 44.2.4. La Empresa Administradora estará obligada a entregar a la empresa administradora reemplazante, en un plazo mínimo de veinte (20) Días Hábiles desde la comunicación que reciba sobre la designación de la empresa administradora reemplazante, toda la documentación e información que sobre el Patrimonio Fideicometido tenga en su poder como consecuencia del ejercicio de sus funciones y a realizar los actos que sean necesarios para transferir sus funciones a la empresa administradora reemplazante.
- 44.2.5. La Empresa Administradora sólo quedará liberada de sus funciones desde la fecha en la que la empresa administradora que la sustituya asuma sus funciones y responsabilidades; salvo que transcurra el plazo de ciento sesenta (160) Días sin que se haya designado a la empresa administradora sustituta.

44.3. Remoción acordada por la Asamblea General:

- 44.3.1. La Asamblea General podrá decidir la remoción de la Empresa Administradora mediando causa justificada o sin causa justificada:
 - (i) Remoción por causa justificada: el acuerdo se adoptará por decisión de Titulares de Certificados de Participación que representen la mayoría absoluta de los Certificados de Participación en circulación.
 - (ii) Remoción sin causa justificada: el acuerdo se adoptará por decisión de por lo menos noventa (90%) de los Titulares de Certificados de Participación en circulación
- 44.3.2. Se podrán considerar causas justificadas para la sustitución de la Empresa Administradora, las siguientes:
 - a) Que uno o más acreedores de la Empresa Administradora le inicien cualquier tipo de proceso de quiebra, un procedimiento concursal, reestructuración patrimonial, o liquidación, ante las autoridades competentes, de acuerdo con las Leyes Aplicables en dicha materia, y la Empresa Administradora reciba la notificación de dichas autoridades que las emplazan de acuerdo con la Ley General del Sistema Concursal, Ley N° 27809; y tal proceso o procedimiento, no es declarado inadmisibile, improcedente o se archiva dentro de los cuarenta y cinco (45) Días Hábiles siguientes a su inicio.
 - b) Que la Empresa Administradora por propia iniciativa, inicie cualquier tipo de proceso de quiebra, procedimiento concursal o de reestructuración patrimonial ante las autoridades competentes, de acuerdo con las Leyes

Aplicables en dicha materia, o cualquier proceso de disolución y liquidación.

- c) En caso la Empresa Administradora interponga alguna acción legal destinada a o que tenga como resultado cuestionar, limitar, restringir o impedir (i) las facultades y gestión del Fiduciario, respecto a la administración del Patrimonio Fideicometido; y/o (ii) la validez, eficacia o aplicación de una o más de las cláusulas del Acto Constitutivo o del Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento.
- d) Cuando la Empresa Administradora hubiere incumplido alguna de las obligaciones y funciones sustanciales que asume en virtud del Acto Constitutivo y del Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento; y que habiendo sido requerido por escrito por el Fiduciario, no hubiere remediado el hecho dentro de los cuarenta y cinco (45) Días Hábiles siguientes al requerimiento formulado. De ser sometida la sustitución a la Asamblea General, esta decidirá (i) si declara o no el incumplimiento; (ii) otorga un plazo adicional para la subsanación del hecho; o (iii) cualquier otra medida que considere para el efecto.

44.4. Procedimiento para la elección de una nueva Empresa Administradora:

En los casos de renuncia o de remoción señalados anteriormente, se aplicará el siguiente procedimiento para la sustitución de la Empresa Administradora y la designación de su reemplazante:

- a) El Fiduciario convocará a Asamblea General dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes de haber tomado conocimiento de la ocurrencia de alguna de las causales de reemplazo de la Empresa Administradora.

Para convocar la Asamblea General que decidirá sobre la remoción de la Empresa Administradora se deberá seguir el procedimiento de convocatoria e instalación general establecido en la Cláusula Cuadragésima Sexta y Cuadragésima Séptima del Acto Constitutivo.

- b) Le corresponderá a la Asamblea General establecer los términos y condiciones en los que la empresa administradora sustituta desempeñará su función, dentro de los parámetros establecidos en el presente Acto Constitutivo.
- c) En caso la Asamblea General designe a la empresa administradora sustituta, corresponderá al Fiduciario notificar por escrito a la Empresa Administradora la decisión adoptada por la Asamblea General dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes de realizada ésta.
- d) Tan pronto como la Empresa Administradora reciba la notificación del Fiduciario a que se refiere el literal precedente, deberá proceder a realizar la entrega al Fiduciario de todos aquellos títulos o documentos que le hubiesen sido entregados en virtud del Acto Constitutivo, en un plazo no mayor a treinta (30) Días Hábiles contados desde la fecha de la referida notificación. Asimismo, la Empresa Administradora quedará obligada a realizar todos aquellos actos necesarios o convenientes para que la empresa administradora sustituta pueda desempeñar sus funciones.
- e) La Empresa Administradora sólo quedará liberada de sus funciones desde la fecha en la que la empresa administradora que la sustituya asuma sus funciones y responsabilidades.

44.5. Una vez designada la empresa administradora sustituta por la Asamblea General, el Fiduciario deberá celebrar con ésta un nuevo Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento que reemplace al Anexo 1; o en los términos que pudiera

haber aprobado la Asamblea General. Asimismo, el Fiduciario quedará facultado para celebrar todos y cualesquier documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para formalizar la sustitución de la Empresa Administradora por la empresa administradora sustituta.

TITULO XIII ASAMBLEA DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN

Cláusula Cuadragésimo Quinta.- Aspectos Generales

- 45.1 Los Titulares de Certificados de Participación podrán reunirse en Asamblea General en los supuestos establecidos en el presente Acto Constitutivo, así como en los demás casos previstos en la Legislación Aplicable.

Todos los Titulares de Certificados de Participación en circulación se podrán reunir en Asamblea General.

Para tal efecto se considerarán como Titulares de Certificados de Participación a quienes se encuentren registrados como tales en el registro contable de Cavali, dos (2) Días Hábiles anteriores a la fecha establecida para la celebración de la respectiva Asamblea. Respecto de las reglas para la validez de la instalación de la Asamblea General y la adopción de acuerdos, serán de aplicación aquéllas reguladas en el artículo 323º de la Ley General.

- 45.2 Tienen derecho a participar en la Asamblea General con voz y voto todos y cada uno de los Titulares de Certificados de Participación en circulación del Programa, por cuenta propia o de terceros. Los Certificados de Participación respecto de los cuales no podrá ejercerse el derecho de voto no serán computables para establecer el quórum en la Asamblea General ni para establecer mayorías en las votaciones respectivas.

- 45.3 Los gastos en que tuviera que incurrir la Asamblea General por concepto de convocatoria e instalación u otros gastos normales relacionados con la realización de dichas Asambleas, tales como publicación de avisos de convocatoria y la legalización de los libros de actas, serán asumidos por el Patrimonio Fideicometido.

Cláusula Cuadragésimo Sexta.- Facultades de la Asamblea General

La Asamblea General debidamente convocada e instalada tendrá las siguientes facultades:

- 46.1. Velar y defender los intereses de los Titulares de Certificados de Participación.
- 46.2. Acordar lo necesario para la defensa de los intereses de los Titulares de Certificados de Participación.
- 46.3. Nombrar al sustituto del Fiduciario o de la Empresa Administradora, de ser el caso, en situaciones de renuncia o remoción de los mismos, conforme a lo dispuesto en este Acto Constitutivo.
- 46.4. Aprobar modificaciones al presente Acto Constitutivo, con el quórum y mayorías requeridos conforme al Numeral 48.3. Las modificaciones al Acto Constitutivo siempre serán a propuesta del Fiduciario.
- 46.5. Pronunciarse sobre cualquier asunto que afecte o pueda afectar a las colocaciones que se realicen en el marco del Programa.
- 46.6. Solicitar al Fiduciario con anterioridad a la Asamblea General o durante el curso de la misma, informes o aclaraciones relacionados exclusivamente con el Patrimonio Fideicometido y que sean materia de la convocatoria. El Fiduciario, está obligado a

proporcionárselos, salvo en los casos en que los Titulares de Certificados de Participación que solicitan dicha información tuvieran interés en conflicto con la Asamblea General.

- 46.7. Disponer la realización de auditorías e inspecciones, por cuenta y costo del Patrimonio Fideicometido, siempre y cuando éstas no supongan la divulgación de información confidencial o de propiedad de terceros o limitada contractual o legalmente.
- 46.8. Aprobar las operaciones de financiamiento del Fideicomiso y el otorgamiento de garantías reales, en caso corresponda, siempre que éstas superen el porcentaje límite indicado en el Título VI del presente Acto Constitutivo.
- 46.9. Aprobar el Plan de Disolución y Liquidación conforme a lo indicado en la Cláusula Trigésimo Cuarta.
- 46.10. Aprobar el aumento del Monto del Programa o la inscripción de nuevos Programas; en los casos que corresponda conforme a la Legislación Aplicable.
- 46.11. Aprobar los estados financieros anuales y nombrar o delegar en el Fiduciario el nombramiento de la empresa auditora responsable; previa propuesta del Fiduciario.
- 46.12. Aprobar el exceso que pudiera existir respecto del límite del monto acumulado anual de los gastos ordinarios y extraordinarios señalados en los numerales 30.1.2 y 30.3; pudiendo delegar dicha facultad en el Comité Técnico.
- 46.13. Aprobar la creación de uno o más comités para el funcionamiento del Fideicomiso, incluyendo un comité de vigilancia que cumpla funciones de supervisión de las inversiones del Fideicomiso, previa propuesta del Fiduciario.
- 46.14. Aprobar las modificaciones al Anexo 2 del presente Acto Constitutivo.
- 46.15. Todas las demás facultades establecidas en el presente Acto Constitutivo y aquellas que le corresponden de acuerdo con la Legislación Aplicable.

Cláusula Cuadragésima Séptima.- Convocatoria de la Asamblea General

- 47.1 La Asamblea General será convocada por el Representante de los Fideicomisarios cuando: (i) se requiera de acuerdo a lo establecido en el presente Acto Constitutivo; (ii) lo solicite mediante carta notarial un número de Titulares de Certificados de Participación que representen un porcentaje no menor al veinte por ciento (20%) de todos los Certificados de Participación en circulación; (iii) cuando a su juicio lo considere necesario; (iv) lo solicite el Comité Técnico; o, (v) cuando lo disponga la Legislación Aplicable. Asimismo, y siempre que el Representante de los Fideicomisarios no hubiera cumplido con convocar a la Asamblea General conforme a lo indicado anteriormente, la Asamblea General será convocada por el Comité Técnico cuando: (a) se requiera, de acuerdo a lo establecido en el presente Acto Constitutivo; o, (b) lo soliciten Titulares de Certificados de Participación que representen un porcentaje no menor al veinte por ciento (20%) de todos los Certificados de Participación en circulación, o (c) a su juicio lo considere necesario.
- 47.2 La convocatoria a Asamblea General será realizada por el Representante de los Fideicomisarios, mediante la publicación de dos avisos, uno en el diario oficial "El Peruano" y el otro en un diario de mayor circulación de Lima con indicación del Día Hábil, hora, lugar de reunión y agenda a tratar, sin que por ningún motivo sea necesaria una mayor gestión del Representante de los Fideicomisarios, ni que dichos avisos puedan ser tachados de insuficientes.

Los avisos antes mencionados deberán publicarse con una anticipación no menor de

tres (03) Días Hábiles y no mayor a diez (10) Días Hábiles a la fecha de la celebración de la Asamblea General, y deberán contener la fecha de la segunda convocatoria, en caso de no contarse en primera convocatoria con el quórum correspondiente establecido en el presente Acto Constitutivo, debiendo mediar no menos de tres (3) ni más de diez (10) Días entre la fecha establecida para la primera convocatoria y la establecida para la segunda convocatoria.

Cláusula Cuadragésima Octava.- Quórum, instalación y acuerdos

48.1 La Asamblea General será presidida por el Representante de los Fideicomisarios, salvo decisión en contrario de los miembros de la Asamblea General tomada con quórum y mayoría simple. Actuará como Secretario la persona designada por el presidente de la Asamblea General.

48.2 Para calcular el quórum y mayorías aplicables a la Asamblea, según sea el caso, se utilizarán los Certificados de Participación emitidos.

48.3 La Asamblea General queda válidamente constituida en primera convocatoria cuando se encuentre representado cuando menos, la mitad más uno de los Certificados de Participación emitidos con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia de cualquier número de Certificados de Participación emitidos con derecho a voto. Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por decisión de Titulares de Certificados de Participación que representen la mayoría absoluta de los Certificados de Participación emitidos presentes o representados en la Asamblea General, según sea el caso.

Para los acuerdos a los que se refieren la Cláusula Trigésimo Tercera y los numerales 11.4, 46.4 y 46.9 se requerirá en primera convocatoria, cuando menos, la concurrencia de dos tercios de los Certificados de Participación emitidos con derecho a voto, y en segunda convocatoria la concurrencia de tres quintos de dichos Certificados de Participación. Los acuerdos se adoptan con el voto favorable de, por lo menos, la mayoría absoluta de los Certificados de Participación en circulación.

Para los acuerdos que versen sobre los siguientes puntos se requerirá de la aprobación de por lo menos noventa (90%) de las Cuotas de Participación en circulación: (i) remoción sin causa justificada de miembros del Comité Técnico; (ii) remoción sin causa justificada de la Empresa Administradora; y (iii) remoción sin causa justificada del Fiduciario.

48.4 Sin perjuicio de lo señalado en el presente Acto Constitutivo, las Asambleas se entenderán convocadas y quedarán válidamente instaladas sin necesidad de convocatoria previa siempre que se encuentren presentes o representados la totalidad de los Titulares de Certificados de Participación en circulación, según sea el caso, y acepten por unanimidad la celebración de la Asamblea que corresponda y los asuntos que en ella se proponga tratar.

48.5 En las Asambleas no podrán ejercer su derecho a voto aquellos Titulares de Certificados de Participación que tuvieran interés en conflicto, por cuenta propia o de terceros, con el de la Asamblea. Los Certificados de Participación respecto de los cuales no podrá ejercerse el derecho a voto no serán computables para establecer el quórum de la Asamblea ni para establecer las mayorías en las votaciones.

Asimismo, el Representante de los Fideicomisarios o el Fiduciario que tuvieran la condición de Titular de Certificados de Participación, así como los Titulares de Certificados de Participación pertenecientes a su Grupo Económico, respectivamente, no podrán ejercer su derecho a voto en aquellas decisiones relativas a su remoción, reemplazo o renuncia o a cualquier otro asunto que tuviera por objeto aprobar o desaprobar la gestión del Representante de los Fideicomisarios o el Fiduciario, según sea el caso.

El Representante de los Fideicomisarios, para los efectos de comprobar si dentro de la Asamblea han concurrido Titulares de Certificados de Participación que conforman el Grupo Económico del Representante de los Fideicomisarios o del Fiduciario, según sea el caso, única y exclusivamente tomará en cuenta (i) la información que sobre la materia aparezca publicada en la página web de la SMV; o, (ii) cualquier prueba que acredite y demuestre de forma fehaciente y razonable que se presenta la situación antes descrita y que sea de conocimiento del Representante de los Fideicomisarios.

- 48.6 Los Titulares de Certificados de Participación que tuvieran derecho a asistir a la Asamblea podrán hacerse representar mediante carta poder simple señalando el acto para el cual se hace dicha designación. Cualquier delegación permanente deberá hacerse necesariamente por escritura pública.
- 48.7 Las acciones, los procedimientos y los actos que practique el Representante de los Fideicomisarios en cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea, así como los propios acuerdos, serán firmes e incontestables y obligarán a todos los Titulares de Certificados de Participación en circulación, inclusive a los disidentes y a aquéllos que no asistieron. Sin embargo, tales acuerdos podrán ser impugnados de conformidad con lo dispuesto por la Ley General o la norma que la sustituya.
- 48.8 Los acuerdos que adopte la Asamblea General constarán en libros de actas debidamente legalizados en los que se transcribirán los acuerdos adoptados. Las actas serán firmadas por el presidente y el secretario de la respectiva Asamblea.
- 48.9 Son aplicables a las Asambleas, en cuanto sean pertinentes, las disposiciones previstas en la Ley General relativas a la junta general de accionistas.

TITULO XIV OTROS ASPECTOS RELACIONADOS AL ACTO CONSTITUTIVO

Cláusula Cuadragésimo Novena.- Notificaciones

- 49.1 Todas las notificaciones y otras comunicaciones relacionadas con el presente Acto Constitutivo se harán por escrito y se enviarán a las direcciones que se indican en el numeral 49.3 siguiente, o aquellas otras direcciones y números de facsímil que la parte que desee cambiarlos indique a la otra mediante notificación al respecto, fecha en la cual el cambio correspondiente surtirá efecto. En caso que se trate de cambio de domicilio para que sea válido deberá estar ubicado necesariamente dentro del radio urbano de la ciudad de Lima.
- 49.2 Todas las notificaciones bajo el presente Acto Constitutivo se entregarán personalmente, se enviarán por correo certificado porte prepago a las direcciones indicadas a continuación, y se considerarán efectivas: (i) en la fecha de entrega, si se entregan personalmente; (ii) en la fecha de recibo, si se envían por correo certificado con acuse de recibo; o (iii) en el momento de recibo de confirmación de recepción de facsímil (*answer back*), si se envían por facsímil.
- 49.3 A los fines previstos en esta Cláusula, el Originador y el Fiduciario señalan como sus direcciones, direcciones de correo electrónico y números de facsímiles, los siguientes:

Originador:

Atención: Ignacio José Mariátegui Salazar - Administradora Prime S.A.
Dirección: Calle Leonidas Yerovi 106, oficina 52, San Isidro
Teléfono: 478 8463
Correo Electrónico: ignacio@adminprime.pe

Fiduciario:

Atención: Bruno Viacava y/o Marcela De Romaña

Cláusula Quincuagésima.- Ley aplicable y Arbitraje

- 50.1 El Acto Constitutivo se sujeta a la Legislación Aplicable.
- 50.2 Cualquier litigio, controversia, reclamación o desavenencia que surja, relativa a la interpretación, ejecución, validez, resolución, terminación, eficacia, nulidad, anulabilidad, derivada o relacionada con el Acto Constitutivo, que no pueda ser resuelta de mutuo acuerdo entre el Fiduciario, el Representante de los Fideicomisarios, de ser el caso, y los Titulares de Certificados de Participación dentro de un plazo de quince (15) Días después de que una parte notifique a la otra de la existencia de tal conflicto o controversia, podrá ser resuelto mediante arbitraje de derecho.
- El tribunal arbitral queda expresamente facultado para determinar la controversia materia de arbitraje.
- 50.3 El procedimiento de arbitraje se sujetará además a las normas siguientes:
- 50.3.1 El arbitraje será llevado por un tribunal compuesto por tres (3) miembros, los que necesariamente deberán ser abogados colegiados en el Perú.
- 50.3.2 El Tribunal Arbitral se constituirá de la siguiente manera:
- 50.3.2.1 Si las partes en conflicto fueran 2 (dos), cada una designará un árbitro y el tercero será designado de común acuerdo por los árbitros ya designados. El tercer árbitro presidirá el Tribunal Arbitral. En caso una de las partes en conflicto no designe a su árbitro dentro de un plazo de diez (10) Días calendario contados desde la fecha en que una de ellas manifieste por escrito su voluntad de acogerse a la presente cláusula o los dos (2) árbitros designados no eligieran al tercero dentro del plazo de diez (10) Días desde el nombramiento del segundo árbitro, la designación del árbitro faltante será hecha a petición de cualquiera de las partes por el Centro Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (el "Centro").
- En caso que por cualquier circunstancia deba designarse un árbitro sustituto, éste será designado siguiendo el mismo procedimiento señalado precedentemente para la designación del árbitro que se sustituya.
- 50.3.2.2 Si las partes en conflicto fueran tres (3), dos (2) de los árbitros serán designados por el Centro, y el tercero será designado por los árbitros que hayan sido designados por éste. El tercer árbitro presidirá el Tribunal Arbitral.
- Asimismo, en caso los 2 (dos) árbitros designados no designasen al tercer árbitro dentro de un plazo de 10 (diez) días calendario contados desde la fecha de la aceptación del último de ellos, el tercer árbitro será designado por el Centro.
- 50.3.2 El arbitraje se llevará a cabo en la ciudad de Lima, en idioma castellano y la

duración del mismo no deberá exceder de sesenta (60) Días Hábiles desde su instalación para expedir el respectivo laudo arbitral, el cual será definitivo e inapelable. Asimismo, el Tribunal Arbitral podrá determinar con precisión la controversia, así como otorgar una prórroga al plazo antes señalado para emitir el laudo, en caso fuera necesario. Respecto de todo lo no previsto en la presente Cláusula se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, o en su defecto, por el Decreto Legislativo N° 1071, y/o las normas que la sustituyan o modifiquen, de ser el caso.

- 50.3.3 El laudo del Tribunal Arbitral será definitivo e inapelable, renunciando las partes a interponer cualquier recurso judicial contra el laudo salvo por el de aclaración ante el propio tribunal; sin perjuicio del derecho de interponer recurso de anulación conforme a lo dispuesto por el Artículo 62° del Decreto Legislativo N° 1071, en cuyo caso serán competentes los jueces y tribunales del Distrito Judicial del Cercado de Lima.

En el caso de que alguna de las partes en el Acto Constitutivo interpusiera el recurso de anulación a que se refiere el párrafo anterior, adjuntará a su escrito, entre los demás requisitos que señala la Legislación Aplicable, el comprobante de haber depositado la cantidad de US\$ 100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) en una entidad bancaria de primera categoría (según la relación que publique periódicamente el Banco Central de Reserva del Perú) a favor del Tribunal Arbitral. Esta suma será devuelta por el Tribunal Arbitral a la parte que interpuso el recurso de anulación sólo en el caso de que tal recurso sea declarado fundado. En caso contrario, la señalada suma será entregada por el Tribunal Arbitral a la otra parte.

Alternativamente al depósito antes señalado, la parte obligada a efectuarlo podrá entregar, en sustitución, una carta fianza bancaria solidaria, irrevocable, incondicionada y ejecutable en caso que dicho recurso, en fallo definitivo no fuera declarado fundado, emitida por un banco de primer nivel con sede en Lima, a favor de la(s) otra(s) Parte(s), según resulte apropiado, por la misma suma detallada en el párrafo anterior. Esta carta fianza deberá ser otorgada y entregada al Tribunal Arbitral en forma previa a la interposición de dicho recurso, y deberá tener una vigencia no menor de seis (6) Meses, quedando la parte afianzada obligada a renovarla en caso el trámite del recurso de anulación no hubiese concluido en el plazo original de la fianza. En caso de no renovación, se podrá proceder a su ejecución.

Esta carta fianza será devuelta a la Parte que interpuso el recurso de anulación sólo en el caso que tal recurso sea declarado fundado por resolución firme. En caso contrario la(s) Parte(s) que no haya(n) interpuesto el recurso de apelación podrá ejecutar la carta fianza con carácter de penalidad.

- 50.3.4 Los gastos que ocasione el arbitraje (incluyendo, sin limitación, gastos razonables de abogados y expertos que cada parte contrate) serán de cargo de la parte que no haya sido favorecida con el laudo arbitral.
- 50.3.5 De ser el caso, para cualquier intervención de los jueces y tribunales ordinarios dentro de la normatividad aplicable al procedimiento arbitral, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los jueces y tribunales del Distrito Judicial del Cercado de Lima, renunciando al fuero de sus domicilios.
- 50.3.6 No obstante lo anterior, queda entendido que los Titulares de Certificados de Participación tendrán el derecho a no seguir el procedimiento arbitral

regulado en esta Cláusula para efectos de exigir el pago del principal o intereses de los valores, adoptando como consecuencia las medidas que estimen convenientes a sus intereses.

Cláusula Quincuagésima Primera.- Indemnización

El Fideicomiso se obliga a indemnizar y mantener libre de todo perjuicio al Fiduciario, al Comité Técnico, a la Empresa Administradora y a sus afiliadas y respectivos funcionarios, directores, empleados y agentes ("Personas Indemnizables") contra cualquier daño, reclamos, pérdidas, deudas y gastos (incluyendo honorarios y gastos de asesoramiento), resultantes del ejercicio de cualquiera de las actividades o facultades contempladas en el Acto Constitutivo (incluso en caso que, a la fecha de la verificación del perjuicio, las Personas Indemnizables hubieren cesado en sus cargos), excepto en el caso de pérdidas, reclamos, daños, deudas y gastos resultantes de dolo o culpa inexcusable atribuible a las Personas Indemnizables, según corresponda, y que quede determinado por una decisión final y no apelable de un tribunal de jurisdicción competente.

Cláusula Quincuagésima Segunda.- Renuncia o Demora en Ejercicio de Derechos

La demora de una de las partes en exigir a cualquier otra parte el cumplimiento o la subsanación del cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de cualquier obligación bajo el Acto Constitutivo, no será interpretado como una renuncia a su derecho a exigir dicho cumplimiento o subsanación.

Cláusula Quincuagésima Tercera.- Escritura Pública

El Acto Constitutivo será elevado a Escritura Pública. Todos los gastos notariales necesarios para elevar a escritura pública el presente documento y obtener su inscripción en el Registro de Personas Jurídicas de Lima, en la partida registral del Fiduciario, serán de cargo del Originador.

TITULO XV

DISPOSICIONES FINALES

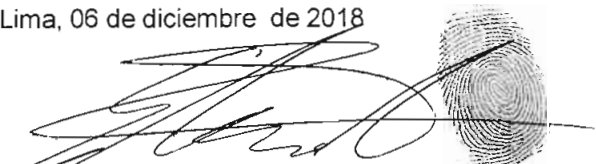
Cláusula Quincuagésima Cuarta.- Normas Supletorias

En todo lo no previsto en el presente Acto Constitutivo, regirán las disposiciones contenidas en la Legislación Aplicable, en particular las establecidas en la Ley, la Ley General y la Ley de Títulos Valores, en cuanto sean pertinentes, y demás disposiciones complementarias, reglamentarias y modificatorias.

Cláusula Quincuagésima Quinta.- Actualizaciones al Acto Constitutivo

Sin perjuicio de lo establecido en el numeral 46.4, en caso se produzca una modificación, derogación o reemplazo en los requisitos establecidos para ser calificado como FIBRA, de acuerdo con la Tercera Disposición Final del Reglamento, el Fiduciario podrá adecuar el Acto Constitutivo según las reglas establecidas en la Ley, Reglamento o Legislación Aplicable vigente. Estas modificaciones serán informadas como hecho de importancia y puestas a disposición de los Titulares de los Certificados de Participación a través de la página web de la SMV.

Lima, 06 de diciembre de 2018


Eduardo Jose Chueca García Pye
Apoderado
Continental Sociedad Titulizadora
S.A.
En calidad de Fiduciario


Ignacio José Mariátegui Salazar
Administradora Prime S.A.
En calidad de Originador
y Empresa Administradora


Dr. Francisco Castillo Alvar
ABOGADO
C.A.L. 50649

ANEXO 1

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN, GESTIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

Conste por el presente documento, el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento (el Contrato) que celebran las siguientes partes:

- **Continental Sociedad Titulizadora S.A.**, con R.U.C. N° 20425641761, con domicilio para estos efectos en Av. República de Panamá N° 3055, San Isidro, Lima, debidamente representada por su Gerente General, señor Eduardo Jose Chueca García Pye, identificado con DNI N° 42258861, según poderes inscritos en el asiento C0011 de la Partida N° 11084241 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, actuando en calidad de fiduciario del "Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME" (el Fiduciario).
- **Administradora Prime S.A.** identificada con R.U.C. N° 20602300707, domiciliada en Calle Leonidas Yerovi N°106, oficina 52, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por Ignacio José Mariátegui Salazar, identificado con DNI N° 40194436, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 13910246 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (la Empresa Administradora).

En adelante, al Fiduciario y la Empresa Administradora se les denominará conjuntamente como las Partes.

Las Partes acuerdan celebrar el presente Contrato de acuerdo con las siguientes Cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA.- ANTECEDENTES.

- 1.1. Con fecha 23 de agosto de 2018, Continental Sociedad Titulizadora S.A. suscribió el Acto Constitutivo con la finalidad de regular los términos, condiciones y características generales del "Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME" (indistintamente, el Fideicomiso o el Patrimonio Fideicometido).
- 1.2. Con fecha 06 de diciembre de 2018, Continental Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciario y Administradora Prime S.A. en calidad de Originador suscribieron la primera modificación integral al Acto Constitutivo.
- 1.3. El Fideicomiso tiene como principal fin efectuar Inversiones en Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento, cesión en uso, usufructo, superficie y/o cualquier otra figura onerosa contractual similar sobre dichos Bienes Inmuebles, y de ser considerado como un Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA de conformidad con la Legislación Aplicable.
- 1.4. El Acto Constitutivo estableció la contratación de la Empresa Administradora, a efectos de que ésta brinde los servicios de gestión para la identificación y evaluación de oportunidades de inversión para el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios, así como servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos Inmobiliarios; y la búsqueda de oportunidades para la celebración de Contratos de Arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del patrimonio del Fideicomiso.

CLÁUSULA SEGUNDA.- DECLARACIONES DE LAS PARTES.

- 2.1. La Empresa Administradora declara, a través de su representante legal, lo siguiente:

- 2.1.1. La Empresa Administradora es una sociedad anónima constituida y vigente de acuerdo con la Legislación Aplicable, mediante Escritura Pública de fecha 3 de julio de 2017, extendida ante el Notario Público de Lima, Dr. Carlos Antonio Herrera Carrera, inscrita en la Partida Electrónica N° 13910246 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.
- El Objeto Social de la Empresa Administradora es dedicarse a brindar todo tipo de asesorías y prestar los servicios de gestión y administración de activos, proyectos e inversiones de todo tipo y clase, incluyendo, pero no limitándose a proyectos inmobiliarios y de infraestructura tanto a personas jurídicas como personas naturales.
- 2.1.2. La Empresa Administradora se encuentra plenamente facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Contrato y para cumplir con las obligaciones que a su cargo se establecen en el mismo.
- 2.1.3. Su representante cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna a la fecha de suscripción del presente Contrato.
- 2.1.4. Conoce la regulación de mercado de valores, la Política de Inversiones del Fideicomiso, así como los demás términos, condiciones y características del Patrimonio Fideicometido establecidas en el Acto Constitutivo, y consecuentemente es voluntad de la Empresa Administradora celebrar el presente Contrato para prestar los Servicios en el marco de dicha Política de Inversiones y demás disposiciones del Acto Constitutivo, según término se define en la Cláusula siguiente.
- 2.1.5. La celebración y cumplimiento del presente Contrato: (i) no viola ninguna disposición de su estatuto social o cualquier otro documento societario de la Empresa Administradora; (ii) no viola ninguna ley, reglamento o cualquier otra norma, sentencia, acuerdo y otra disposición gubernamental, judicial o arbitral de ninguna clase; y, (iii) no constituye ni constituirá una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral asumida por la Empresa Administradora.
- 2.1.6. Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudiera afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Contrato.
- 2.1.7. No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad administrativa, judicial o arbitral que pueda (i) afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones, (ii) invalidar o declarar nulo el presente Contrato y/o (iii) traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones establecidas en el presente Contrato.
- 2.2. El Fiduciario declara, a través de su representante legal, lo siguiente:
- 2.2.1. El Fideicomiso ha sido constituido válidamente, y cumple con las características establecidas en el Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos aprobado por Resolución CONASEV N° 0001-1997 (el "Reglamento").
- 2.2.2. El Fiduciario es una sociedad titulizadora autorizada para funcionar como tal por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Resolución CONASEV N° 028-99-EF/94.10, constituida de acuerdo con la Legislación

Aplicable, que se encuentra autorizada para actuar como fiduciario de operaciones de fideicomiso de titulización y, consecuentemente, para la administración de uno o más patrimonios fideicometidos.

2.2.3. Su representante cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas en forma alguna a la fecha del presente Contrato.

2.2.4. La celebración y cumplimiento del presente Contrato: (i) no viola ninguna disposición de su estatuto social o cualquier otro documento societario del Fiduciario; (ii) no viola ninguna ley, reglamento o cualquier otra norma, sentencia, acuerdo y otra disposición gubernamental, judicial o arbitral de ninguna clase; y, (iii) no constituye ni constituirá una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral asumida por el Fiduciario.

2.2.5. La celebración y cumplimiento del presente Contrato se realiza de conformidad con los términos, condiciones y características establecidas en el Acto Constitutivo del Fideicomiso.

CLÁUSULA TERCERA.- DEFINICIONES.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato y que no se encuentren definidos en la presente Cláusula, tendrán el significado que se les atribuye en el Acto Constitutivo del Fideicomiso.

3.1	Acto Constitutivo:	Es el acuerdo mediante el cual se constituyó el Patrimonio Fideicometido con fecha 23 de agosto de 2018, el cual fue modificado de manera integral con fecha 06 de diciembre del 2018.
3.2	Activos Inmobiliarios:	Tiene el significado que se le asigna a dicho término en el Acto Constitutivo.
3.3	Bienes Inmuebles	Tiene el significado que se le asigna a dicho término en el Acto Constitutivo.
3.4	Empresa Administradora:	Es Administradora Prime S.A identificada con RUC 20602300707, o la sociedad que la sustituya en el tiempo conforme a lo previsto en el Acto Constitutivo.
3.5	Contrato:	Es el presente Contrato de Prestación de Servicios de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento.
3.6	Comité Técnico:	Es el órgano que, de acuerdo con el Acto Constitutivo, tiene a su cargo principalmente aprobar, previa propuesta de la Empresa Administradora, la inversión en Bienes Inmuebles con los recursos del Patrimonio Fideicometido, así como la celebración de Contratos de Arrendamiento con respecto a dichos Bienes Inmuebles y otras decisiones detalladas en el Acto Constitutivo.
3.7	Contratos de Arrendamiento	Tiene el significado que se le asigna a dicho término en el Acto Constitutivo.
3.8	Cláusula:	Es una cláusula del presente Contrato.
3.9	Cuenta de Aportes Mantenimiento	Tiene el significado que se le asigna a dicho término en el Acto Constitutivo.
3.10	Periodo de Recepción de Órdenes	Es el periodo comprendido desde la Fecha de Inicio del Periodo de Recepción de Órdenes hasta la Fecha

		de Cierre de Colocación inclusive, en el cual se realiza la colocación de Certificados de Participación, siguiendo el mecanismo de colocación establecido en el Prospecto Marco.
3.11	Gastos Ordinarios	Tiene el significado asignado en la Cláusula 30.1 del Acto Constitutivo.
3.12	Originador del Patrimonio Fideicometido	Administradora Prime S.A.
3.13	Patrimonio Fideicometido o Fideicomiso	Tiene el significado que se le asigna a dicho término en el Acto Constitutivo.
3.14	Política de Inversiones	Tiene el significado que se le asigna a dicho término en el Acto Constitutivo.
3.15	Proyectos:	Son los proyectos de construcción, remodelación, reacondicionamiento o desarrollo de Bienes Inmuebles, con el fin de habilitarlos para poder ser cedidos en uso mediante Contratos de Arrendamiento y generar nuevas y/o mayores rentas.
3.16	Servicios:	Son los servicios detallados en la Cláusula Quinta del presente Contrato.

En la interpretación del Contrato, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- a. Los títulos que encabezan las Cláusulas del Contrato son meramente enunciativos y no serán tomados en cuenta para la interpretación de su contenido.
- b. Todas las referencias al plural, incluyen al singular y viceversa; todas las referencias a un género incluyen al otro.
- c. Cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción disyuntiva "o" o "u" deberá entenderse que comprende a alguno(s) de los elementos de tal enumeración o relación.
- d. Cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción copulativa "y" o "e" deberá entenderse que incluye a todos y cada uno de los elementos de tal enumeración o relación.
- e. Toda referencia a alguna disposición legal o algún reglamento contenida en el presente Contrato, deberá interpretarse que incluye cualquier renovación, revalidación, precisión, modificación, complemento, sustitución o ampliación de dicha disposición o reglamento que entre en vigencia con posterioridad.

CLÁUSULA CUARTA.- OBJETO.

Mediante el presente Contrato, la Empresa Administradora se obliga frente al Fiduciario a prestar los Servicios detallados en la Cláusula Quinta siguiente y al cumplimiento de lo establecido en el presente Contrato. Con el fin de poder cumplir adecuadamente con la ejecución de los Servicios, la Empresa Administradora podrá sub-contratar con terceros los servicios complementarios que estime convenientes, bajo su cuenta, costo y responsabilidad. En ningún caso delegará de modo integral su rol como gestora del Patrimonio Fideicometido.

Asimismo, el Fiduciario se obliga frente a la Empresa Administradora al pago de la contraprestación establecida en la Cláusula Séptima con los fondos derivados del Patrimonio de Fideicometido.

CLÁUSULA QUINTA.- SERVICIOS.

5.1. Asesoría en la adquisición de Bienes Inmuebles y realización de Inversiones Temporales Permitidas:

La Empresa Administradora prestará en favor del Patrimonio Fideicometido los servicios de gestión que sean necesarios y convenientes para identificar, analizar y evaluar las oportunidades de inversión en Bienes Inmuebles para el Patrimonio Fideicometido según su Política de Inversiones, así como para estructurar las operaciones de adquisición que serán propuestas al Comité Técnico. Dichos servicios incluirán, pero no se limitarán a los siguientes:

- a. Elaborar y proponer al Comité Técnico la estrategia de adquisición de Bienes Inmuebles, en base a los análisis de mercado y demás evaluaciones realizadas, directamente o mediante la contratación de asesores externos, dentro del marco y los límites de la Política de Inversiones del Patrimonio Fideicometido.
- b. Identificar, analizar, evaluar y seleccionar oportunidades de inversión en Bienes Inmuebles a efectos de proponer su adquisición al Comité Técnico. En ese sentido, la Empresa Administradora, entre otros: (i) identificará los potenciales Bienes Inmuebles en los que podría invertir el Fideicomiso; (ii) realizará el análisis de la situación física/legal de los potenciales Bienes Inmuebles a efectos de analizar la conveniencia de su adquisición; (iii) coordinará la valorización de los potenciales Bienes Inmuebles identificados conforme lo establecido en la Política de Inversiones del Patrimonio Fideicometido; (iv) negociará los términos de los contratos de adquisición de los potenciales Bienes Inmuebles, a efectos de integrarlos al Fideicomiso; (v) presentará al Comité Técnico, para su aprobación, las operaciones de adquisición y/o aportes de Bienes Inmuebles; y, (vi) gestionará la realización de todos los actos conducentes a perfeccionar la transferencia o adquisición de estos Bienes Inmuebles a favor del Patrimonio Fideicometido.
- c. Evaluar y proponer al Comité Técnico las inversiones del Fideicomiso en Inversiones Temporales Permitidas, dentro de los límites de la Política de Inversiones del Fideicomiso.
- d. Encargarse del desarrollo e implementación de las actividades de marketing y promoción para impulsar la adquisición de Bienes Inmuebles, conforme a lo establecido en la Política de Inversiones del Patrimonio Fideicometido. Queda establecido que los gastos en los que se incurra para implementar las estrategias de marketing y promoción que sean definidas, serán de cargo del Patrimonio Fideicometido. En caso de que la Empresa Administradora incurra en dichos gastos, éstos deberán ser reembolsados por el Fiduciario, con cargo a los recursos del Patrimonio Fideicometido.
- e. Proponer al Comité Técnico la aprobación de Aportes de Bienes Inmuebles, así como los términos y condiciones de los mismos, de conformidad con los procedimientos establecidos en la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable.
- f. Realizar una evaluación financiera de los proyectos de inversión respecto de Activos Inmobiliarios.

5.2. Asesoría en la disposición de Bienes Inmuebles:

- a. Identificar y evaluar oportunidades de venta y/o transferencia, en cualquier modalidad, de los Bienes Inmuebles, de acuerdo a las Políticas de Inversión o desinversión del Patrimonio Fideicometido.

En ese sentido, la Empresa Administradora, entre otros: (i) identificará los Bienes Inmuebles objeto de la desinversión; (ii) coordinará la valorización de los Bienes Inmuebles identificados conforme a lo establecido en el Acto Constitutivo; (iii) negociará los términos de los contratos de transferencia de los Bienes Inmuebles; (iv) presentará al Comité Técnico, para su aprobación, las operaciones de transferencia de

Bienes Inmuebles; (v) gestionará la realización de todos los actos conducentes a perfeccionar la transferencia de estos Bienes Inmuebles a favor de los adquirentes y (vi) propondrá al Comité Técnico la aplicación de los recursos obtenidos producto de la desinversión.

5.3. Administración y ejecución de Proyectos, obras de rehabilitación, remodelación, reacondicionamiento, mantenimiento y reparación:

- a. En el caso de Proyectos, elaborar planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se evaluarán construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos para el Patrimonio Fideicometido, actividad que incluirá sin limitar (i) la identificación de Proyectos *targets*, (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, (iii) el planeamiento financiero de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de inversión, (iv) la determinación del monto de los créditos y financiamiento que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados; (v) el planeamiento comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionados con la venta y comercialización de los Proyectos, así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de cesión/arrendamiento en uso a los Clientes; y, (vi) en general, coordinar y administrar la ejecución de los Proyectos, realizando la supervisión de dichos Proyectos y/o gestionando las labores de las entidades encargadas de la supervisión de obra y demás contratistas. En ese sentido, la Empresa Administradora, en caso el Patrimonio Fideicometido prevea el desarrollo de algún Proyecto, (i) evaluará Proyectos de inversión para desarrollo de parques industriales y/o logísticos, oficinas o comercios inicialmente, así como mejoras y remodelaciones a los activos que ya pertenezcan al portafolio del Fideicomiso; (ii) una vez que estos Proyectos llegasen a ser aprobados por el Comité Técnico, gestionará la tercerización de su desarrollo a una empresa especializada; y (iii) realizará directa o indirectamente la supervisión de obras y continuidad del Proyecto para el cumplimiento de los objetivos planeados.
- b. Realizar, directa o indirectamente, los servicios de supervisión de las obras de construcción, rehabilitación, reacondicionamiento, remodelación, mantenimiento y reparación de los Bienes Inmuebles. Adicionalmente, podrá encargarse de ejecutar, directamente o mediante la contratación de terceros calificados, dichas obras de construcción, rehabilitación, reacondicionamiento, remodelación, mantenimiento y reparación de los Bienes Inmuebles.

Los servicios de supervisión y administración de obras incluirán la asesoría al Patrimonio Fideicometido en (i) la búsqueda y elección de las empresas contratistas y supervisores de las obras a ejecutarse; (ii) gestión de la ejecución de los concursos privados para la elección de los contratistas o supervisores de obra; (iii) brindar asesoría financiera y estratégica en la ejecución de las obras a ser desarrolladas; (iv) recomendar la contratación de los profesionales requeridos para la ejecución de los proyectos de las obras a ejecutarse; y, (v) realizar una supervisión independiente durante el proceso de ejecución de obras.

Los servicios de administración antes indicados serán realizados sin perjuicio de las actividades que desarrollen los contratistas o supervisores de obra que contrate el Patrimonio Fideicometido a efectos de gestionar la ejecución de las obras correspondientes. Asimismo, serán de cargo de la Empresa Administradora la gestión de todo el proceso de construcción, rehabilitación, reacondicionamiento, remodelación, mantenimiento y reparación de los Bienes Inmuebles.

5.4. Asesoría en la obtención de financiamiento para la realización de Inversiones en Bienes Inmuebles:

- a. Evaluar y proponer al Comité Técnico las operaciones de endeudamiento con entidades del sistema financiero nacional y/o internacional, organismos multilaterales o a través de cualquier mecanismo permitido por la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable para financiar la adquisición de Bienes Inmuebles, incluyendo el otorgamiento de garantías reales, de acuerdo con los términos y condiciones del Acto Constitutivo.
- b. Gestionar y estructurar las operaciones de endeudamiento y negociar los términos de los contratos de endeudamiento con las entidades del sistema financiero, organismos multilaterales o a través de cualquier mecanismo permitido por la Ley, el Reglamento o Legislación Aplicable.

5.5. Servicio operativo de administración de activos (*Asset Management*):

- a. Elaborar y proponer al Comité Técnico la celebración de Contratos de Arrendamiento, en base a los análisis de mercado y demás evaluaciones realizadas, dentro del marco y los límites de la Política de Inversiones del Patrimonio Fideicometido.
- b. Identificar y evaluar oportunidades de cesión en uso a través de la celebración de Contratos de Arrendamiento proponiéndolos al Comité Técnico.

En ese sentido, la Empresa Administradora, entre otros: (i) identificará y realizará el análisis de los potenciales cesionarios/arrendatarios de los Activos Inmobiliarios; (ii) determinará y recomendará al Patrimonio Fideicometido los instrumentos legales más eficientes para ejecutar la cesión de los Activos Inmobiliarios; (iii) negociará los términos y condiciones de dichos Contratos de Arrendamiento y de sus renovaciones o prórrogas, y (iv) presentará al Comité Técnico, para su aprobación, las operaciones de cesión en uso mediante Contratos de Arrendamiento o sus renovaciones o prórrogas; y (v) recolocará los Inmuebles con otros o nuevos inquilinos.

- c. Encargarse del desarrollo e implementación de las actividades de marketing y promoción para impulsar la cesión en uso mediante la celebración de Contratos de Arrendamiento, conforme a lo establecido en la Política de Inversiones del Patrimonio Fideicometido. Queda establecido que los gastos en los que se incurra para implementar las estrategias de marketing y promoción que sean definidas, serán de cargo del Patrimonio Fideicometido. En caso de que la Empresa Administradora incurra en dichos gastos, éstos deberán ser reembolsados por el Fiduciario, con cargo a los recursos del Patrimonio Fideicometido.
- d. Preparar y entregar al Comité Técnico información periódica con respecto al estado y ocupación de los Activos Inmobiliarios. Incluir cualquier hecho o información relevante en el Informe Trimestral.
- e. Proponer mecanismos de reducción de vacancia de los Activos Inmobiliarios, a través de una gestión proactiva y sistemática de la calidad de inquilinos. Asimismo, realizará el análisis
- f. Proponer al Comité Técnico la renegociación, resolución o terminación de los Contratos de Arrendamiento, de acuerdo con sus respectivos términos y condiciones, negociar las adendas a los Contratos de Arrendamiento y ejecutar las terminaciones o resoluciones que fueran necesarias, a efectos de lograr una maximización de flujo de efectivo.
- g. Realizar y supervisar la gestión y cobranza proactiva de las cuentas por cobrar derivadas de los Contratos de Arrendamiento, de acuerdo con las fechas críticas y de vencimiento y demás condiciones establecidas en dichos contratos. Para ello, realizará el control de las facturaciones mensuales, la gestión y seguimiento de cobranzas y moras y las conciliaciones bancarias que sean requeridas.

- h. Procurar la optimización del flujo de caja e ingresos por la explotación de los Activos Inmobiliarios y procurar disminuir los riesgos y optimizar los costos relacionados con dicha explotación. Controlar los flujos de efectivo provenientes de los Activos Inmobiliarios.
- i. Con relación a los Contratos de Arrendamiento: (i) Auditar periódicamente los Contratos de Arrendamiento y estandarizar los mismos; (ii) Crear y gestionar hojas resúmenes de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, con las condiciones comerciales más importantes; (iii) Realizar el seguimiento y control de las fechas críticas de los Contratos de Arrendamiento; (iv) Gestionar la renegociación de los Contratos de Arrendamiento, así como la recolocación de inquilinos para evitar períodos de vacancia; y (v) Velar por el cumplimiento de las obligaciones contractuales.
- j. Constituir en mora a las contrapartes de los Contratos de Arrendamiento en caso de incumplimiento de las obligaciones de pago previstas en los respectivos Contratos de Arrendamiento y bajo los términos allí señalados; y tomar las demás acciones que se encuentren a su disposición para exigir el cumplimiento de las obligaciones y, de ser el caso, recobrar la posesión de los Inmuebles. En ese sentido, la Empresa Administradora deberá exigir extrajudicialmente el pago de las Cuentas por Cobrar vencidas y no pagadas, según lo establecido en el respectivo Contrato de Arrendamiento, para lo cual, se otorgará a la Empresa Administradora el poder de representación suficiente para iniciar la cobranza respectiva; pudiendo ejecutar las garantías que hubieran sido entregadas por dichas contrapartes.
- k. Coordinar y gestionar la realización de los desalojos de los Bienes Inmuebles cuyos Contratos de Arrendamiento hubiesen vencido o se hubieran resuelto.
- l. Realizar el registro, control y reportes de cuentas por cobrar vencidas, respecto de las obligaciones de pago a cargo de los Clientes provenientes de los Contratos de Arrendamiento. Incluir cualquier hecho o información relevante al respecto en el Informe Trimestral.
- m. Informar por escrito al Comité Técnico y al Fiduciario los incumplimientos de pago de las rentas incurridos por las contrapartes de los Contratos de Arrendamiento. En ese sentido, la Empresa Administradora deberá reportar trimestralmente al Fiduciario sobre dichos incumplimientos de pago y cualquier otro hecho o información relevante referida a los incumplimientos, a través de informes que deberán seguir el formato establecido en el Anexo 5 del Acto Constitutivo. Sin perjuicio de lo anterior, en caso se trate de la ocurrencia de un incumplimiento sustancial que afecte algún Contrato de Arrendamiento relevante, deberá reportar ello de forma inmediata al Comité Técnico y al Fiduciario.
- n. Asumir la defensa del Patrimonio Fideicometido conjuntamente con el Fiduciario con el objeto de cautelar éste y cualquiera de los derechos inherentes al mismo, para lo cual, se otorgará a la Empresa Administradora el poder de representación judicial suficiente para la defensa respectiva.
- o. Evaluar y proponer al Comité Técnico el otorgamiento de facilidades de pago de las cuentas por cobrar a solicitud de las contrapartes de los Contratos de Arrendamiento, conforme a las políticas de cobranza establecidas por el Comité Técnico.
- p. En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias respecto de la cobranza, facturación, validación de facturas, validación de requerimiento de pagos y prórroga de las obligaciones de pago derivadas de los Contratos de Arrendamiento.
- q. Gestionar y dar respuesta a los reclamos que las contrapartes de los Contratos de Arrendamiento pudieran realizar respecto de los Activos Inmobiliarios en virtud de los Contratos de Arrendamiento. Asimismo, realizará la medición del nivel de satisfacción de los inquilinos.

- r. Ejercer, a través de medios físicos y/o digitales (e.g. documentos escaneados), la custodia de los documentos contractuales que se celebren para la adquisición de los Activos Inmobiliarios, así como de los Contratos de Arrendamiento y las Cartas Fianza Clientes, las mismas que serán entregadas por el Fiduciario a la Empresa Administradora para el cumplimiento de sus obligaciones. La custodia física de documentos contractuales podrá ser encargada una empresa proveedora de servicios. Sin perjuicio de ello, en caso se proceda a la digitalización de la documentación antes indicada, la Empresa Administradora deberá cumplir los requisitos establecidos por el Decreto Legislativo N°. 681- Ley de Microformas – con la finalidad de que estos tengan validez legal.

Si así lo solicitará por escrito el Fiduciario, en representación del Patrimonio Fideicometido, la Empresa Administradora deberá proporcionar, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes de haber sido notificado con dicha solicitud y libre de gastos, un ejemplar en fotocopia o el original de cualquier documento que forme parte de la referida documentación.

- s. Cuando resulte necesario, la Empresa Administradora podrá (i) contratar abogados externos y prestadores de servicios para intervenir en todos aquellos procedimientos judiciales y extrajudiciales en relación con la cobranza de las cantidades pagaderas conforme a las cuentas por cobrar y el ejercicio de los derechos conforme a las mismas, pudiendo otorgar y/o delegar los poderes y facultades necesarios para dichos efectos; y, (ii) subcontratar con empresas especializadas o tercerizar la prestación de cualquier de los servicios relacionados con la cobranza de las cuentas por cobrar. En ambos casos, la Empresa Administradora será el único responsable de la correcta prestación de los servicios contratados frente al Fiduciario y el Fideicomiso.
- t. Todos los demás servicios administrativos que se requieran para que la Empresa Administradora pueda cumplir adecuadamente con la explotación y administración de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamientos suscritos para su cesión en uso.
- u. Remitir al Fiduciario 10 Días después de vencido cada trimestre (en el caso de los estados financieros Trimestrales no auditados) y el 20 de Enero de cada año (en el caso de los estados financieros no auditados anuales) toda la información que el Fiduciario requiera para elaborar los estados financieros no auditados del Patrimonio Fideicometido, en forma trimestral, al 31 de marzo, 30 de junio, 30 de setiembre y 31 de diciembre de cada Año; así como los estados financieros no auditados del Patrimonio Fideicomiso (al 31 de diciembre de cada Año). La información deberá remitirse de modo sistematizado.

Asimismo, con cualquier otra periodicidad y en la oportunidad que sea requerida, de ser el caso, por la SMV o cualquier otra Autoridad Gubernamental competente, de conformidad con la Legislación Aplicable.

- v. Elaborar y presentar al Comité Técnico estudios de mercado, estrategias de arriendo y estrategias de negociación de Contratos de Arrendamiento.

5.6. Servicio estratégico de administración de activos:

- a. Proponer al Comité Técnico las empresas proveedoras que brinden servicios de reparación, mantenimiento, seguridad, limpieza y recepción en los Activos Inmobiliarios, así como cualquier otro servicio que sea requerido para la explotación de los mismos que no sea desarrollado por la Empresa Administradora; negociar los contratos a ser celebrados por el Patrimonio Fideicometido con estos terceros; asimismo, supervisar la correcta ejecución de dichos contratos; así como coordinar con el Comité Técnico los pagos ordinarios y extraordinarios a dichas empresas.

- b. Coordinar con el Fiduciario el pago de los servicios públicos, impuestos y tributos municipales respecto de los Activos Inmobiliarios, con los fondos provenientes del Patrimonio Fideicometido, siempre y cuando no se hayan transferido estas responsabilidades contractualmente en los respectivos Arrendamientos. La información pertinente para efectuar los pagos deberá ser remitida al Fiduciario con por lo menos 10 Días de anticipación a la fecha de vencimiento.
- c. Formular propuestas de reducción de costos y gastos operativos respecto de los Activos Inmobiliarios. Realizar el registro y revisión de gastos, desde un enfoque de reducción y control de costos.
- d. Generar procesos y procedimientos para establecer indicadores de gestión que coadyuven a la mejor toma de decisiones del Comité Técnico.
- e. Gestionar y controlar, a través de reportes e informes, el estatus de cumplimiento de las obligaciones de los distintos proveedores que brinden servicios a los Activos Inmobiliarios. Cualquier información relevante contenida en dichos informes o reportes deberá ser incluida en los Informes Trimestrales.
- f. Gestionar la mejora y reducción de costos de mantenimiento de los Activos Inmobiliarios a través de la contratación de proveedores especializados.
- g. Gestionar la maximización de ingresos y reducción de costos operativos para mejorar la rentabilidad del portafolio de Activos Inmobiliarios y procurar la continuidad del negocio en el tiempo.
- h. Coordinar con el Fiduciario las finanzas, tesorería, facturación y pago de proveedores. Para el caso del pago de cuotas de mantenimiento, dichos pagos serán recibidos y administrados al 100% por la Empresa Administradora.
- i. Llevar cabo el control y reportar al Fiduciario de manera inmediata las incidencias relevantes que puedan ocurrir en la explotación de los Activos Inmobiliarios.
- j. Desarrollar el Plan Anual de Mantenimiento Preventivo y Correctivo para cada Activo Inmobiliario, así como coordinar la ejecución del mismo.
- k. Evaluar y proponer al Fiduciario, para su elevación a la Asamblea General, la modificación o ajuste de la Política de Inversiones del Patrimonio Fideicometido.
- l. Evaluar y proponer al Fiduciario las Fechas de Colocación, teniendo en cuenta el portafolio de Activos Inmobiliarios aprobados o con avances favorables en cuanto a su evaluación, y su cesión o potencial cesión en uso mediante la celebración de Contratos de Arrendamiento.
- m. Evaluar y proponer al Comité Técnico la estrategia de gestión de riesgo del Patrimonio Fideicometido y las alternativas para la reducción del perfil de riesgo; así como para la disposición estratégica de activos y/o desinversión del Patrimonio Fideicometido.
- n. Coordinar evaluaciones y *reportings* con otros *stakeholders* externos e independientes.
- o. Desarrollar modelos de inversión financiera sobre las adquisiciones que cumplan y satisfagan los retornos esperados establecidos por el Comité Técnico, sobre la base de las proyecciones del riesgo-retorno.
- p. Coordinar con el Fiduciario la administración y gestión del presupuesto de gastos del Fideicomiso determinado por éste.
- q. En cuanto sea requerido, coordinar la elaboración de un plan de negocios de largo plazo para cada Activo Inmobiliario, de acuerdo a las Políticas de Inversión del Patrimonio Fideicometido.

- r. Proponer al Comité Técnico la obtención de certificaciones de los Activos Inmuebles que considere convenientes, con la finalidad de procurar incrementar su valor; así como recomendar la contratación de las empresas especializadas que considere.
 - s. Elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Patrimonio Fideicometido para la aprobación del Comité Técnico, así como revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales. El Fiduciario deberá entregar a la Empresa Administradora la información necesaria para el cumplimiento de esta obligación; siempre que se trate de información generada por el Fiduciario.
 - t. Apoyar al Comité Técnico a efectos de gestionar las reuniones para llevar a cabo la toma de decisiones respecto del Patrimonio Fideicometido; asimismo, convocar y preparar las sesiones del Comité Técnico, las presentaciones respecto de las oportunidades elegibles de inversión y los informes de gestión a los inversionistas. Realizar la gestión y presentación de los Due Diligence requeridos para la aprobación de las oportunidades de inversión y/o otras decisiones estratégicas. La Empresa Administradora mantendrá en custodia las Actas del Comité.
 - u. Proponer al Comité Técnico, para su elevación a la Asamblea General, a la empresa auditora que tendrá a su cargo la auditoría de los estados financieros anuales del Patrimonio Fideicometido. La selección deberá realizarse con respecto a las empresas auditoras que se incluyen como Anexo 1 del presente Contrato.
 - v. Proponer la contratación de Pólizas de Seguros para los Bienes Inmuebles y negociar con los proveedores de seguros los términos y condiciones de dichos seguros, una vez que ello haya sido aceptado por el Fiduciario. Asimismo, evaluar y, de ser el caso, proponer la contratación de Pólizas de Seguros para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por y en favor del Patrimonio Fideicometido.
 - w. Preparar y entregar al Fiduciario la información que éste requiera acerca de las cuentas por cobrar y los cobros realizados a efectos de su correcta contabilización, así como toda aquella información que requiera el Fiduciario a pedido de los auditores del Patrimonio Fideicometido, de las Clasificadoras y/o de la Asamblea General.
 - x. Incluir en el Informe Trimestral que entregará al Fiduciario reportes de la gestión de cobranza de las rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento suscritos para la explotación de los Activos Inmobiliarios, de acuerdo con el formato de reporte contenido en el Anexo 5 del Acto Constitutivo, dentro de los treinta (30) días siguientes de vencido el correspondiente período trimestral.
 - y. Coordinar y facilitar a los auditores externos del Patrimonio Fideicometido la revisión de la documentación entregada por el Fiduciario y que se encuentre bajo su custodia.
 - z. Realizar las actividades conexas necesarias para la adecuada operación y mantenimiento de los Activos Inmobiliarios.
- 5.7. Cumplir con sus obligaciones laborales y tributarias de acuerdo a las Leyes Aplicables.
- 5.8. Cualquier otra obligación que se establezca en el Acto Constitutivo.

CLÁUSULA SEXTA.- CONDICIONES PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

La Empresa Administradora se obliga a prestar los Servicios conforme a lo siguiente:

- 6.1. Cumplir con las obligaciones establecidas en el presente Contrato de conformidad con lo previsto en el Acto Constitutivo, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, con la diligencia de un ordenado comerciante y

un representante leal y conforme a los estándares ordinarios de diligencia exigibles a empresas del mismo o similar rubro al de la Empresa Administradora.

- 6.2. Proporcionar los Servicios en beneficio exclusivo del Patrimonio Fideicometido, manejando las situaciones de conflicto de intereses de conformidad con lo establecido en el Anexo 6 del Acto Constitutivo y siempre procurando maximizar el rendimiento del Patrimonio Fideicometido. En caso de que la Empresa Administradora se encuentre en una situación de conflicto o potencial conflicto de intereses deberá revelarlo al Comité Técnico para que esta resuelva cómo debe proceder la Empresa Administradora con respecto a dicha situación.
- 6.3. Consultar con el Comité Técnico, todos aquellos asuntos respecto de los cuales considere necesario o conveniente obtener una opinión para mejor prestación de los Servicios.
- 6.4. Llevar a cabo las actividades conexas o complementarias que sean necesarias y/o convenientes para prestar adecuadamente los Servicios previstos en el presente Contrato.

Asimismo, el Fiduciario y el Comité Técnico se obligan a otorgar los poderes y facultades de representación necesarios para que la Empresa Administradora pueda prestar adecuadamente los Servicios, y en consecuencia dar cumplimiento a las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Contrato, incluyendo facultades de representación ante las contrapartes de los Contratos de Arrendamiento, la Policía Nacional del Perú, la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y demás otras instituciones privadas y de la administración pública, incluyendo, pero sin limitarse, a las municipalidades distritales o provinciales, al Instituto de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual, al Instituto Nacional de Defensa Civil y otras entidades administrativas estatales.

De la misma forma, el Fiduciario permitirá a la Empresa Administradora utilizar los fondos que se depositen en la Cuenta de Aportes de Mantenimiento, a efectos de ejecutar los Servicios.

La Empresa Administradora estará facultada a subcontratar, bajo su propia responsabilidad y riesgo, a las empresas operativas que considere necesarias o convenientes, para la realización de servicios complementarios, a efectos de ejecutar los servicios descritos en la Cláusula Quinta anterior. Se deja expresa constancia que la subcontratación solo podrá efectuarse para la realización de servicios accesorios y/o complementarios o para las actividades expresamente señaladas en el presente contrato.

La subcontratación de servicios complementarios no libera de responsabilidad a la Empresa Administradora.

CLÁUSULA SÉTIMA.- CONTRAPRESTACIÓN

- 7.1. En virtud del presente Contrato, el Fiduciario se obliga a pagar con los fondos del Patrimonio Fideicometido las siguientes comisiones por la prestación de los servicios a cargo de la Empresa Administradora (la "Contraprestación"):

- (i) Comisión Anual por Administración y Gestión.

La Comisión Anual por Administración y Gestión se calculará de manera acumulativa escalonada conforme al cuadro a continuación:

Tramos	Comisión (Anual)
Tramo 1: NAV del Patrimonio Fideicometido menor o igual a US\$250'000,000.00	15% del NOI

Tramo 2: NAV del Patrimonio Fideicometido mayor a US\$250'000,000.00 y menor o igual a US\$500'000,000.00	12.5% del NOI correspondiente al Tramo 2.
Tramo 3: NAV del Patrimonio Fideicometido mayor a US\$500'000,000.00	10% del NOI correspondiente al Tramo 3.

La Comisión Anual por Administración y Gestión será pagada en cuatro partes, al cierre de cada trimestre calendario.

(ii) Comisión por Operación Concretada

La Empresa Administradora cobrará esta comisión cada vez que (i) cierre de manera exitosa una adquisición o aporte de un Bien Inmueble para el Patrimonio Fideicometido, (ii) cierre de manera exitosa la disposición estratégica de un Bien Inmueble del Patrimonio Fideicometido, o (iii) se haya entregado al Patrimonio Fideicometido, satisfactoriamente, un Proyecto en el que haya participado la Empresa Administradora como desarrollador de proyectos.

La Comisión por Operación Concretada será pagadera cada vez que se haya cerrado con éxito alguna de las operaciones antes indicadas.

El monto a pagar por concepto de la Comisión por Operación Concretada será pagada conforme al cuadro siguiente; con las siguientes salvedades: (i) en la primera colocación de Certificados de Participación, la Comisión por Operación Concretada será abonada únicamente en efectivo; y (ii) en las colocaciones posteriores, la Comisión por Operación Concretada será abonada en efectivo y en Certificados de Participación (creados conforme a lo establecido en el numeral 2.16 del Acto Constitutivo); de acuerdo a lo porcentajes que se indican en el cuadro siguiente.

Tipo de operación	Comisión (por operación concretada)
Quando se trate de una operación de adquisición o aporte de Bienes Inmuebles por un valor menor a USD10'000,000.00 (Diez millones y 00/100 Dólares)	3% del precio total acordado en el contrato correspondiente o el valor asignado al Bien Inmueble para efectos de su adquisición o aporte, incluyendo el Impuesto General a las Ventas cuando la operación esté gravada con dicho impuesto (el " <u>Precio Total</u> "), que será pagada de la siguiente manera: a) Transferencia bancaria por un monto equivalente al 1.5% del Precio Total; y b) Entrega de Certificados de Participación por un monto equivalente al 1.5% del Precio Total.
Quando se trate de una operación de adquisición o aporte de Bienes Inmuebles por un valor mayor o igual a USD10'000,000.00 (Diez millones y 00/100 Dólares) y menor a USD20'000,000.00 (Veinte millones y 00/100 Dólares)	2% del precio total acordado en el contrato correspondiente o el valor asignado al Bien Inmueble para efectos de su adquisición o aporte, incluyendo el Impuesto General a las Ventas cuando la operación esté gravada con dicho impuesto (el " <u>Precio Total</u> "), que será pagada de la siguiente manera: a) Transferencia bancaria por un monto equivalente al 1% del Precio Total; y b) Entrega de Certificados de Participación por un monto equivalente al 1% del Precio Total.

Cuando se trate de una operación de adquisición o aporte de Bienes Inmuebles por un valor mayor o igual a USD20'000,000.00 (Veinte millones y 00/100 Dólares)	1% del precio total acordado en el contrato correspondiente o el valor asignado al Bien Inmueble para efectos de su adquisición o aporte, incluyendo el Impuesto General a las Ventas cuando la operación esté gravada con dicho impuesto (el " <u>Precio Total</u> "), que será pagada de la siguiente manera: a) Transferencia bancaria por un monto equivalente al 0.5% del Precio Total; y b) Entrega de Certificados de Participación por un monto equivalente al 0.5% del Precio Total.
Cuando se trate de una operación de disposición de Bienes Inmuebles.	3% del precio total acordado en el contrato correspondiente, incluyendo el Impuesto General a las Ventas cuando la operación esté gravada con dicho impuesto.
Cuando se trate de la ejecución de un Proyecto.	5% del valor total del Proyecto, entendido este como el total del capital (equity) y deuda requerida para su desarrollo, incluyendo el Impuesto General a las Ventas cuando la operación esté gravada con dicho impuesto.

El reconocimiento de la Comisión por Operación Concretada obligará a la Empresa Administradora a asumir cualquier costo por conceptos de corretaje y/o de producción que puedan derivarse por transacciones en la adquisición de Inmuebles. Queda entendido que esta comisión no generará costos adicionales al Patrimonio Fideicometido al tratarse de un único gasto por este concepto para los inversionistas.

Los Certificados de Participación recibidos por la Empresa Administradora como parte de la Comisión por Operación Concretada no podrán ser transferidos a terceros por un plazo de al menos (03) tres años.

Los Certificados de Participación que sean entregados a la Empresa Administradora por concepto de Comisión de Operación Concretada serán valorizados de acuerdo al valor de cotización promedio ponderado de los últimos (30) treinta días hábiles (valor de mercado) anteriores a la fecha de suscripción del contrato de transferencia del activo que se incorporará al Patrimonio Fideicometido. El valor de mercado será aquel registrado en el respectivo mecanismo centralizado de negociación.

El pago de los Certificados de Participación se realizará dentro los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción del contrato de transferencia del activo que se incorporará al Patrimonio Fideicometido.

En caso no sea posible determinar el valor de cotización promedio de los Certificados de Participación por no haberse llevado a cabo cotizaciones en rueda de bolsa en los últimos (30) treinta días hábiles, los Certificados de Participación serán valorizados al último Valor Cuota disponible antes de la fecha de suscripción del contrato de transferencia del activo que se incorporará al Patrimonio Fideicometido, conforme a lo establecido en el numeral 6.17 del Acto Constitutivo.

- 7.2. Para efectos de lo establecido en los cuadros incluidos en los apartados (i) y (ii) del numeral 7.1 precedente, se tomará en consideración los siguientes conceptos:

- a. *Net Operating Income* ("**NOI**"): Son los ingresos por alquileres o arrendamientos y otros ingresos operativos luego de deducir los gastos y costos que se incurren directamente para operar el activo inmobiliario. Dichos gastos y costos incluyen, pero no se limitan, a los siguientes conceptos.
- Seguros contra todo riesgo, responsabilidad civil, y otros dependiendo del caso.
 - Impuestos prediales
 - Impuestos arbitrios
 - Mantenimientos de equipos
 - Mantenimientos de la infraestructura
 - Servicios públicos
 - Servicios de limpieza
 - Fondo de promoción y marketing
 - Servicios de seguridad y vigilancia
 - Servicios de operación de estacionamientos

Cabe mencionar que el cálculo del NOI no considera como gasto operativo el pago de la comisión anual por administración y gestión de la Empresa Administradora.

- b. *Net Asset Value* ("**NAV**"): Es el valor de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Fideicometido neto de deuda; el mismo que será determinado en base a la valorización anual que se lleve a cabo respecto de ellos el mes de diciembre de cada año.

- 7.3. Será de cargo de la Empresa Administradora cualquier comisión de corretaje o similares en que incurra para efectos de concretar satisfactoriamente las respectivas operaciones. Asimismo, será de cargo de la Empresa Administradora cualquier gasto de supervisión de obra que incurra para la construcción de los Proyectos.
- 7.4. Al monto que sea determinado por cada uno de los conceptos indicados en el numeral 7.1 precedente se le añadirá el Impuesto General a las Ventas correspondiente. Para el caso de la Comisión por Operación Concretada, tal como se indica en el numeral 7.1 (ii) anterior, el monto sobre el cual se calculará el pago de dicha comisión incluirá el Impuesto General a las Ventas cuando la operación esté gravada con dicho impuesto. La factura correspondiente a la Contraprestación será emitida por la Empresa Administradora y enviada al Fiduciario dentro de los cinco (5) Días siguientes de terminado el mes en que se hubieran devengado dichos conceptos.
- 7.5. El pago de la Contraprestación a la Empresa Administradora se efectuará dentro de los cinco (5) Días después de emitida la factura en debida forma por la Empresa Administradora y entregada al Fiduciario.
- 7.6. Los gastos en los que deba incurrir la Empresa Administradora para la ejecución de los Servicios y que deban ser asumidos por el Patrimonio Fideicometido conforme con el presente Contrato o el Acto Constitutivo serán proporcionados por el Fiduciario a la Empresa Administradora, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes de haber sido requeridos, mediante transferencia a la cuenta bancaria que al efecto señale la Empresa Administradora. La Empresa Administradora estará obligada a sustentar al Fiduciario el uso de los fondos proporcionados.
- 7.7. Excepcionalmente, en caso de que la Empresa Administradora hubiese incurrido directamente en cualquier gasto que debería haber sido asumido por el Patrimonio Fideicometido conforme al Acto Constitutivo, dicho gasto deberá ser reembolsados por el Fiduciario con los fondos del Patrimonio Fideicometido. Para ello, la Empresa Administradora enviará al cierre de cada mes un reporte de los gastos incurridos y los sustentos de dichos gastos al Fiduciario, indicando la cuenta para el abono de los reembolsos. El Fiduciario procederá a reembolsar el importe dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes de recibido el reporte de la Empresa Administradora.

- 7.8. La Empresa Administradora queda autorizada a suspender la ejecución de los Servicios en caso de incumplimiento en el pago de la Contraprestación o cualquier otra comisión que corresponda ser pagada a la Empresa Administradora o en el reembolso de los gastos incurridos en la prestación de los Servicios.

CLÁUSULA OCTAVA.- REPORTES DE LA EMPRESA ADMINISTRADORA

La Empresa Administradora deberá elaborar y presentar en las sesiones del Comité Técnico un reporte de sus actividades y desempeño de los Activos Inmobiliarios, cuyo contenido específico será definido por la Empresa Administradora y el Comité Técnico conjuntamente.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fiduciario y el Comité Técnico podrá solicitar a la Empresa Administradora, en cualquier momento, aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico le soliciten previamente por escrito, debiendo dar por lo menos diez (10) Días Hábiles a la Empresa Administradora para cumplir con el requerimiento.

Asimismo, la Empresa Administradora deberá entregar oportunamente toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Patrimonio Fideicometido.

CLÁUSULA NOVENA.- OBLIGACIONES ADICIONALES DE LAS PARTES

- 9.1. La Empresa Administradora se compromete a lo siguiente:
- 9.1.1. Procurar evitar la ocurrencia de cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo que pueda limitar el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes de los Activos Inmobiliarios.
 - 9.1.2. Ser responsable del incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato por dolo o negligencia grave. Las partes reconocen que la prestación de los servicios previstos en el presente Contrato se trata de asuntos profesionales de especial dificultad, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 1762 del Código Civil.
 - 9.1.3. Contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios, para lo cual contará con un organigrama funcional actualizado.
 - 9.1.4. La Empresa Administradora, a su cuenta y costo, podrá apoyarse en las opiniones, asesorías o informaciones que reciba de sus asesores externos, en el entendido de que dicha asesoría no limitará, ni afectará la responsabilidad de la Empresa Administradora conforme al presente Contrato.
- 9.2. Por su parte, el Fiduciario, con cargo a las cuentas del Patrimonio Fideicometido, se compromete a:
- 9.2.1. Otorgar oportunamente y mantener vigentes facultades de representación suficientes a las personas que indique la Empresa Administradora para el ejercicio de los derechos que correspondan al Fideicomiso como titular de los Activos Inmobiliarios y de los Contratos de Arrendamiento.
 - 9.2.2. Generar las informaciones y reportes que permitan mantener informado a los participantes del Fideicomiso y al Comité Técnico de las gestiones de la Empresa Administradora.
 - 9.2.3. Contratar a los asesores externos que pueda requerirse para el Patrimonio Fideicometido, según lo propuesto por la Empresa Administradora y cuando lo considere pertinente para el mejor interés del Patrimonio Fideicometido.

- 9.2.4. Coordinar la realización de las auditorías que pueda disponerse conforme a lo establecido en la Cláusula Décimo Sexta del presente Contrato.
- 9.2.5. Cumplir y velar por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato y las leyes aplicables respecto a sus funciones como Fiduciario del Fideicomiso.

CLÁUSULA DÉCIMA.- AUTONOMÍA, INDEPENDENCIA Y EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL.

- 10.1. Las Partes establecen que entre el Fiduciario y la Empresa Administradora no existe sino una simple relación civil y comercial derivada del presente Contrato, siendo cada una de ellas responsable frente a sus correspondientes subcontratistas, trabajadores o funcionarios por los respectivos derechos y beneficios laborales de éstos de conformidad con las normas laborales vigentes, ante la autoridad de trabajo, sea administrativa o judicial.

En ese sentido no existe ni existirá relación laboral alguna entre el Comitente y el personal que el Locador contrate y/o subcontrate para la prestación de los Servicios.

- 10.2. La Empresa Administradora prestará sus servicios profesionales con sus propios equipos, elementos, recursos y oficinas y personal, con plena autonomía en cuanto al tiempo, lugar y sistema de realizar su actividad, y declara expresamente que no existe vinculación laboral ni relación de subordinación alguna entre él o sus dependientes con el Fiduciario.
- 10.3. La Empresa Administradora declara para los efectos del presente Contrato, que obra como parte independiente y por consiguiente, es él directamente quién prestará el servicio o será único empleador del personal encargado de prestar los Servicios señalados en el presente Contrato, razón por la cual le corresponde a la Empresa Administradora el pago de remuneraciones, beneficios sociales de toda índole, aportes y cualquier indemnización que de acuerdo con las leyes laborales, con los contratos de trabajo, pactos o convenciones colectivas, correspondan o puedan corresponder a tales personas.
- 10.4. En tal sentido, las Partes declaran que cada una es exclusivamente responsable en cuanto a sus obligaciones en materia laboral, tributaria, previsional, de seguridad social, de seguridad y salud en el trabajo, administrativa y, en general, para el normal desarrollo de su negocio y el fiel cumplimiento del Contrato.
- 10.5. El Patrimonio Fideicometido y/o la Empresa Administradora según sea el caso defenderá, indemnizará y mantendrá indemne a la otra, liberándolo de toda responsabilidad solidaria u obligación, pérdida, costos, gastos, daños, reclamo o demanda que se derive por la falta de pago por cualquiera de ellas o de sus subcontratistas de cualquiera de las obligaciones de índole laboral señaladas en la presente cláusula. Asimismo, cada una de las Partes libera expresa y definitivamente a la otra Parte de cualquier responsabilidad u obligación que la primera tuviere frente a su personal, poderes estatales, entidades públicas, personas privadas y terceros en general respecto de obligaciones de carácter laboral.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- VIGENCIA Y TERMINACIÓN ANTICIPADA.

El presente Contrato estará vigente mientras el Fideicomiso se encuentre vigente, salvo los supuestos de resolución anticipada contemplados específicamente en el presente Contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, el presente Contrato sólo podrá ser resuelto por el Fiduciario ante la ocurrencia de alguna de las causales de remoción establecidas en la Cláusula Cuadragésima del Acto Constitutivo y siempre que la Asamblea General haya aprobado dicha remoción con el voto favorable de la súper-mayoría de los tenedores de Certificados de Participación; o, a falta de causal, mediante acuerdo adoptado por unanimidad de los tenedores de Certificados de Participación. En caso de remoción bajo cualquiera de los supuestos antes indicados, el Fiduciario se obliga a notificar por escrito a la Empresa Administradora la decisión adoptada por la Asamblea General dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes de realizada ésta.

Una vez que la Empresa Administradora reciba la notificación del Fiduciario a que se refiere el párrafo precedente, y siempre que el Fiduciario hubiera pagado íntegramente cualquier monto devengado pendiente de pago a favor de la Empresa Administradora, deberá proceder a realizar la entrega al Fiduciario de todos aquellos títulos o documentos que le hubiesen sido entregados en virtud del Acto Constitutivo, en un plazo no mayor a diez (10) Días Hábiles contados desde la fecha de la referida notificación. Asimismo, la Empresa Administradora quedará obligada a realizar todos aquellos actos necesarios o convenientes para que la Empresa Administradora sustituto pueda desempeñar sus funciones. Durante el período de transición, la Empresa Administradora continuará cobrando la contraprestación establecida en la Cláusula 7.1.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- INTEGRIDAD Y DIVISIÓN.

En el caso que algún término o disposición de este Contrato sea considerado inválido, nulo o no exigible por cualquier autoridad competente, dicha decisión deberá, en cuanto a dicha invalidez, nulidad, o no exigibilidad, ser interpretada restrictivamente, sin afectar la validez o la eficacia de cualquier otra disposición del presente Contrato.

Asimismo, la eventual nulidad de cualquier Cláusula de este Contrato no generará la nulidad de ninguna otra Cláusula ni del Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- RESPONSABILIDAD.

Las Partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, responderá con relación a las obligaciones que asume en virtud del presente Contrato con los fondos y activos que integran el Patrimonio Fideicometido.

La Empresa Administradora asume responsabilidad frente al Patrimonio Fideicometido, al Fiduciario, a los miembros del Comité Técnico, al factor fiduciario, sus directores, funcionarios y/o a cualquier persona que los sustituya (en adelante, las "Personas Indemnizables"), según corresponda, por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones de la Empresa Administradora o por el incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato o en el Acto Constitutivo, siempre que dicho incumplimiento sea atribuible al dolo o negligencia grave de la Empresa Administradora.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA.- INDEMNIZACIÓN

14.1. La Empresa Administradora se obliga a indemnizar y mantener libre de todo perjuicio a las Personas Indemnizables contra cualquier daño directo o indirecto, reclamos, pérdidas, deudas y gastos (incluyendo honorarios y gastos de asesoramiento), originado por el dolo o culpa de la Empresa Administradora, determinado por una decisión final y no apelable de un tribunal de jurisdicción competente. En ningún caso la Empresa Administradora indemnizará a las Partes Indemnizables cuando las pérdidas, reclamos, daños, deudas y gastos sufridos por las Partes Indemnizables sean atribuibles al dolo o culpa inexcusable de las propias Partes Indemnizables.

14.2. Asimismo, si la Empresa Administradora sufriese cualquier pérdida, daño, costo, gasto o responsabilidad (incluyendo los costos y honorarios legales) como consecuencia de la ejecución de sus actividades bajo el presente Contrato, y ello no sea atribuible a su dolo o culpa inexcusable, la Empresa Administradora deberá ser indemnizada por los

daños sufridos con cargo a los recursos del Patrimonio Fideicometido, siempre que dichos daños hayan sido determinados por decisión final y no apelable de un tribunal con jurisdicción competente.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA.- LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

La Empresa Administradora prestará los servicios objeto de este Contrato con sus propios medios técnicos, físicos, administrativos y de recursos humanos en el territorio del Perú, con su sede ubicada en la Ciudad de Lima.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA.- AUDITORÍAS

16.1. Acceso a Auditores Externos.-

En cualquier momento, los auditores externos del Patrimonio Fideicometido, pueden solicitar a la Empresa Administradora toda la información relacionada a la ejecución de los Servicios establecidos en el presente Contrato.

Para este propósito, el Fiduciario notificará a la Empresa Administradora por lo menos treinta (30) Días Hábiles de anticipación. La notificación deberá contener los nombres de las personas que realizan las auditorías, las cuales se llevarán a cabo dentro de los horarios normales de oficina de la Empresa Administradora.

En caso la obtención de la información implique un costo para la Empresa Administradora, este deberá ser reembolsado por el Fiduciario, con cargo a las cuentas del Patrimonio Fideicometido; debiendo la Empresa Administradora, para estos efectos, enviar el reporte de los gastos incurridos.

16.2. Otras Auditorías.-

En cualquier momento, el Fiduciario, puede solicitar a la Empresa Administradora toda o parte de la información relacionada a la ejecución de los Servicios establecidos en el presente Contrato o programar una visita a las oficinas de la Empresa Administradora.

Para este propósito, el Fiduciario notificará a la Empresa Administradora por lo menos cinco (05) Días Hábiles de anticipación. La notificación deberá contener los nombres de las personas que realizan las auditorías, las cuales se llevarán a cabo dentro de los horarios normales de oficina de la Empresa Administradora.

En caso la obtención de la información implique un costo para la Empresa Administradora, este deberá ser reembolsado por el Fiduciario, con cargo a las cuentas del Patrimonio Fideicometido; debiendo la Empresa Administradora, para estos efectos, enviar el reporte de los gastos incurridos.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉTIMA.- CESIÓN DEL CONTRATO.

La Empresa Administradora no podrá ceder su posición contractual ni ceder sus derechos, total ni parcialmente, del presente contrato, a persona natural o jurídica alguna y bajo ningún título, sin aprobación previa y por escrito del Fiduciario; salvo se trate de una empresa vinculada a la Empresa Administradora, frente a lo cual el Fiduciario brinda su consentimiento previo.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- RENUNCIA Y REMOCIÓN

18.1. En caso de renuncia o remoción, la Empresa Administradora sólo quedará liberada de sus funciones desde la fecha en la que la empresa administradora que la sustituya asuma sus funciones y responsabilidades.

18.2. El régimen de renuncia o remoción es el regulado en el Acto Constitutivo.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- LEY APLICABLE Y ARBITRAJE.

- 19.1. El presente Contrato se encuentra sujeto a las disposiciones previstas en el Código Civil peruano y demás leyes de la República de Perú, tal como se encuentren vigentes a la fecha de suscripción del presente Contrato y como puedan ser interpretadas, modificadas o enmendadas en el futuro.
- 19.2. Cualquier litigio, controversia, reclamación o desavenencia que surja, relativa a la interpretación, ejecución, validez, resolución, terminación, eficacia, nulidad, anulabilidad, derivada o relacionada con el presente Contrato o de otra fuente de obligaciones vinculada al presente Contrato, que no pueda ser resuelta de mutuo acuerdo entre el Fiduciario y la Empresa Administradora dentro de un plazo de quince (15) Días Hábiles después de que una parte notifique a la otra de la existencia de tal conflicto o controversia, será resuelto mediante arbitraje de derecho de carácter nacional.

El tribunal arbitral queda expresamente facultado para determinar la controversia materia de arbitraje.

- 19.3. El procedimiento de arbitraje se sujetará además a las normas siguientes:

19.3.1. El arbitraje será llevado por un tribunal compuesto por tres (3) miembros, los que necesariamente deberán ser abogados colegiados en el Perú.

19.3.2. El Tribunal Arbitral se constituirá de la siguiente manera:

- Cada una de las partes en conflicto designará un árbitro y el tercero será designado de común acuerdo por los árbitros ya designados.
- El tercer árbitro presidirá el Tribunal Arbitral.
- En caso una de las partes en conflicto no designe a su árbitro dentro de un plazo de diez (10) Días contados desde la fecha en que una de ellas manifieste por escrito su voluntad de acogerse a la presente cláusula o los dos (2) árbitros designados no eligieran al tercero dentro del plazo de diez (10) Días desde el nombramiento del segundo árbitro, la designación del árbitro faltante será hecha a petición de cualquiera de las partes por el Centro.

En caso que, por cualquier circunstancia deba designarse un árbitro sustituto, éste será designado siguiendo el mismo procedimiento señalado precedentemente para la designación del árbitro que se sustituya.

19.3.3. El arbitraje se llevará a cabo en la ciudad de Lima, en idioma castellano y la duración del mismo no deberá exceder de sesenta (60) Días Hábiles desde su instalación para expedir el respectivo laudo arbitral, el cual será definitivo e inapelable. Asimismo, el Tribunal Arbitral podrá determinar con precisión la controversia, así como otorgar una prórroga al plazo antes señalado para emitir el laudo, en caso fuera necesario. Respecto de todo lo no previsto en la presente Cláusula se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, o en su defecto, por el Decreto Legislativo N° 1071, y/o las normas que la sustituyan o modifiquen, de ser el caso.

19.3.4. El laudo del Tribunal Arbitral será definitivo e inapelable, renunciando las partes a interponer cualquier recurso judicial contra el laudo salvo por el de aclaración ante el propio tribunal; sin perjuicio del derecho de interponer recurso de anulación conforme a lo dispuesto por el Artículo 62° del Decreto Legislativo N° 1071, en cuyo caso serán competentes los jueces y tribunales del Distrito Judicial del Cercado de Lima.

En el caso de que alguna de las partes interpusiera el recurso de anulación a que se refiere el párrafo anterior, adjuntará a su escrito, entre los demás requisitos que señala la Legislación Aplicable, el comprobante de haber depositado la cantidad de US\$ 100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) en una entidad bancaria de primera categoría (según la relación que publique periódicamente el Banco Central de Reserva del Perú) a favor del Tribunal Arbitral. Esta suma será devuelta por el Tribunal Arbitral a la parte que interpuso el recurso de anulación sólo en el caso de que tal recurso sea declarado fundado. En caso contrario, la señalada suma será entregada por el Tribunal Arbitral a la otra parte.

Alternativamente al depósito antes señalado, la parte obligada a efectuarlo podrá entregar, en sustitución, una carta fianza bancaria solidaria, irrevocable, incondicionada y ejecutable en caso que dicho recurso, en fallo definitivo no fuera declarado fundado, emitida por un banco de primer nivel con sede en Lima, a favor de la(s) otra(s) Parte(s), según resulte apropiado, por la misma suma detallada en el párrafo anterior. Esta carta fianza deberá ser otorgada y entregada al Tribunal Arbitral en forma previa a la interposición de dicho recurso, y deberá tener una vigencia no menor de seis (6) Meses, quedando la parte afianzada obligada a renovarla en caso el trámite del recurso de anulación no hubiese concluido en el plazo original de la fianza. En caso de no renovación, se podrá proceder a su ejecución.

Esta carta fianza será devuelta a la Parte que interpuso el recurso de anulación sólo en el caso que tal recurso sea declarado fundado por resolución firme. En caso contrario la(s) Parte(s) que no haya(n) interpuesto el recurso de apelación podrá ejecutar la carta fianza con carácter de penalidad.

- 19.3.5. De ser el caso, para cualquier intervención de los jueces y tribunales ordinarios dentro de la normatividad aplicable al procedimiento arbitral, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los jueces y tribunales del Distrito Judicial del Cercado de Lima, renunciando al fuero de sus domicilios.

CLÁUSULA VIGÉSIMA.- MODIFICACIONES.

El presente Contrato contiene todos los acuerdos de las Partes respecto del objeto del mismo y sustituye cualquier acuerdo previo a este.

Asimismo, los términos y condiciones del presente Contrato podrán ser modificados, complementados o variados, por escrito mediante acuerdo de las Partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.- NOTIFICACIONES.

- 21.1. Todas las notificaciones relacionadas con el presente Contrato se harán por escrito dirigidas a las direcciones o números de facsímil que se indican en el numeral 21.3 siguiente.
- 21.2. Las notificaciones se entregarán personalmente, se enviarán por correo certificado porte prepagado a las direcciones indicadas a continuación, o serán enviadas a los números de facsímil indicados en el numeral siguiente y se considerarán efectivas: (i) en la fecha de entrega, si se entregan personalmente; (ii) en la fecha de recibo, si se envían por correo certificado con acuse de recibo; o (iii) en el momento de recibo de confirmación de recepción de facsímil (*answer back*), si se envían por facsímil.
- 21.3. Las Partes señalan como sus direcciones, direcciones de correo electrónico y números de facsímiles, los siguientes:

Fiduciario:

Atención: Bruno Viacava y/o Marcela De Romaña - Continental Sociedad Titulizadora S.A.
Dirección: Dirección: Av. República de Panamá 3055, San Isidro, Lima
Facsímil: -
Correo Electrónico: m.deromana@bbva.com
bviacava@bbva.com

Empresa Administradora:

Atención: Ignacio Mariátegui Salazar - Administradora Prime S.A.
Dirección: Calle Leonidas Yerovi 106, oficina 52, San Isidro
Facsímil: -
Correo Electrónico: ignacio@adminprime.pe

- 21.4. Las Partes se obligan a comunicar cualquier cambio en sus representantes, domicilios o direcciones en el plazo de cinco (5) Días Hábiles de producido. En tanto los cambios no sean comunicados conforme a esta Cláusula, las notificaciones realizadas a los anteriores representantes, domicilios o direcciones se tendrán por válidamente realizadas. En caso que se trate de cambio de domicilio para que sea válido deberá estar ubicado necesariamente dentro del radio urbano de la ciudad de Lima.

CLÁUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA.- MISCELÁNEOS

22.1. **Renuncia de derechos:**

Cualquier incumplimiento o demora por una Parte en el ejercicio de cualquier derecho en virtud de este Contrato no operará como una renuncia a dicho derecho. Ninguna renuncia a un derecho en virtud del presente documento será considerada como realizada a menos que dicha renuncia conste en un documento escrito.

22.2. **Mora automática:**

En caso cualquiera de las Partes incumpla alguna de sus obligaciones, ésta quedará automáticamente constituida en mora, sin necesidad de que sea requerida de manera judicial o extrajudicial.

22.3. **Modificaciones**

El presente Contrato no puede ser modificado y/o ampliado y/o complementado en ningún sentido salvo mediante documento por escrito suscrito por representantes debidamente autorizados por las Partes en el cual específicamente se establecerá que constituye una modificación y/o una ampliación y/o una complementación del presente Contrato.

22.4. **Gastos**

Cada Parte será responsable por el pago de los honorarios, costos y gastos incurridos en relación con este Contrato y no será responsable frente a los acreedores de la otra Parte por el pago de dichos honorarios, costos y gastos.

22.5. **Confidencialidad**

Durante la vigencia del Contrato, ambas Partes se obligan a guardar debida reserva sobre toda aquella información a la que tengan acceso la una de la otra como consecuencia de la ejecución del presente Contrato. Este compromiso es extensivo y asumido por las partes respecto de los dependientes y personas naturales o jurídicas vinculadas directa o indirectamente a ellas.

En tal sentido, se establece que cualquier perjuicio que se ocasione por la violación de esta obligación de reserva será de responsabilidad exclusiva de la Parte que incumpla con esta obligación.

Esta obligación se extenderá por un período adicional de tres (3) años posteriores a la resolución del presente Contrato, por cualquier causa.

Para constancia se firma el presente contrato, por duplicado, en la ciudad de Lima, el 06 de diciembre de 2018.



Eduardo Jose Chueca García Pye
Apoderado
Continental Sociedad Titulizadora S.A.
En calidad de Fiduciario



Ignacio José Mariátegui Salazar
Administradora Prime S.A.
En calidad de Originador
y Empresa Administrado

ANEXO 2

RETRIBUCIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO

La retribución de los miembros del Comité Técnico será fija, conforme a lo siguiente: (i) US\$4,000 (cuatro mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) brutos por participación en cada sesión ordinaria (por lo menos una vez cada dos meses); y (ii) US\$4,000 (cuatro mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) brutos por participación en cada sesión extraordinaria.

Asimismo, el Fiduciario podrá establecer que dicha retribución fija pueda ser pagada en efectivo o mediante la entrega de Certificados de Participación del Patrimonio Fideicometido (considerando el valor de cotización promedio de los últimos (30) treinta días hábiles anteriores a la entrega de los Certificados de Participación), o una combinación de ambos.

Cualquier modificación relacionada al monto de la retribución fija deberá ser elevada para aprobación de la Asamblea General.

En caso no sea posible determinar el valor de cotización promedio de los Certificados de Participación por no haberse llevado a cabo cotizaciones en rueda de bolsa en los últimos (30) treinta días hábiles, los Certificados de Participación serán valorizados al último Valor Cuota disponible antes de la fecha de suscripción del contrato de transferencia del activo que se incorporará al Patrimonio Fideicometido, conforme a lo establecido en el numeral 6.17 del Acto Constitutivo.

ANEXO 3

ESTUDIOS DE ABOGADOS ELEGIBLES

1. Estudio Miranda & Amado.
2. Estudio Rodrigo, Elias & Medrano.
3. Estudio Payet, Rey Cauvi, Pérez.
4. Estudio Lazo & De Romaña Abogados.
5. Estudio Philippi, Prietocarrizosa, Ferrero DU & Uría.

ANEXO 4

EMPRESAS VALORIZADORAS

Las valorizaciones serán llevadas a cabo por un perito evaluador, inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) que lleva la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs.

No se llevarán a cabo valorizaciones con empresas que califiquen como "Empresas Vinculadas".

MODELO DE REPORTES DE GESTIÓN DE COBRANZA

{0166703.DOCX:1}

ANEXO 6

POLÍTICA DE GESTIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS

1.1. Regla General con respecto a Conflictos de Interés

La gestión de conflictos de interés tiene como finalidad mitigar y/o eliminar los impactos negativos que podrían tener sobre el Patrimonio Fideicometido, con el objetivo de procurar que se actúe en el mejor interés del Fideicomiso.

Para dicho efecto, se entenderá que hay un conflicto de interés cuando los directores y/o funcionarios con nivel gerencial del Fiduciario; los miembros del Comité Técnico; los miembros de la Empresa Administradora; o cualquier otra persona que participen en el proceso de toma de decisiones de inversión o desinversión del Patrimonio Fideicometido estén en una situación en la que podrían no actuar en el mejor interés del Patrimonio Fideicometido y de los Titulares de los Certificados de Participación, sino en interés propio o de un tercero Vinculado a ellos o sobre el cual ejerza Control, o cuando existe incapacidad para tomar una decisión independiente en el ejercicio de su cargo afectando así los intereses del Patrimonio Fideicometido.

Salvo indicación expresa en el Acto Constitutivo y/o Documentos del Programa, la existencia de un conflicto de interés no genera una prohibición de invertir o desinvertir, sino la necesidad de que el mismo sea gestionado de conformidad con las reglas establecidas en el Acto Constitutivo y el presente Anexo.

Corresponde al Fiduciario, la Empresa Administradora y al Comité Técnico tomar las medidas razonables para que se dé cumplimiento a lo establecido en el presente Anexo.

1.2. Regla de valor de mercado

Toda transacción que sea realizada por el Fideicomiso con partes relacionadas al Fiduciario, la Empresa Administradora o miembros del Comité Técnico, deberán llevarse a cabo en condiciones similares a las que prevalecerían en una transacción entre partes no Vinculadas.

1.3. Incumplimiento de las políticas de gestión de conflictos de interés

La inobservancia de lo dispuesto en el presente Anexo dará lugar a la obligación del Fiduciario, la Empresa Administradora y/o el Comité Técnico según sea el caso, de resarcir los daños y perjuicios que sufra el Patrimonio Fideicometido, sin perjuicio de las demás medidas indicadas en el Acto Constitutivo.

1.4. Limitación de inversión en Vinculados o sobre el cual se ejerza Control

El miembro del Comité Técnico que en cualquier asunto tenga interés en contrario al del Fideicomiso, incluyendo la potencial realización de inversiones en Bienes Inmuebles de titularidad de terceros Vinculados a dicho miembro, debe manifestarlo y abstenerse de participar en la deliberación y resolución concerniente a dicho asunto.

Por otro lado, el Comité Técnico estará prohibido de aprobar inversiones en Bienes Inmuebles de titularidad de terceros Vinculados al Fiduciario o la Empresa Administradora; excepto en el caso que se cuente con el acuerdo de la Asamblea General tomado bajo quórum y mayoría simple donde se apruebe dicha inversión y los términos y condiciones de la misma.

1.5. Respecto de los conflictos de intereses que pudieran existir entre el Patrimonio Fideicometido, el Fiduciario, el Comité Técnico y la Empresa Administradora.

- i. El Fiduciario, incluyendo sus accionistas, sus directores y sus gerentes; así como los miembros del Comité Técnico y de la Empresa Administradora, priorizarán en todo momento los intereses del Patrimonio Fideicometido y de los Titulares de Certificados de Participación sobre sus propios intereses, evitando cualquier conflicto entre los negocios, asuntos e intereses propios o en favor de terceros Vinculados o sobre los cuales ejerza Control, frente a las Inversiones, asuntos e intereses del Patrimonio Fideicometido y de los Titulares de los Certificados de Participación.
- ii. Ningún miembro del Comité Técnico deberá discutir y/o votar en asuntos respecto de los cuáles tenga un conflicto de intereses.
- iii. A efectos de evitar conflictos de intereses en la inversión de los recursos del Patrimonio Fideicometido, los miembros del Comité Técnico y los miembros de la Empresa Administradora se encuentran impedidos que brindar servicios similares a otro patrimonio fideicometido cuyo objeto de inversión sea sustancialmente similar al regulado en el presente Acto Constitutivo.
- iv. Los Bienes Inmuebles en los que invierta el Fideicomiso serán adquiridos de terceros no Vinculados al Fiduciario, el Comité Técnico y/o la Empresa Administradora, salvo que lo apruebe la Asamblea de Partícipes.

ANEXO 7

LINEAMIENTOS GENERALES PARA REALIZAR INVERSIONES Y DESINVERSIONES EN BIENES INMUEBLES

Los contratos en virtud de los cuales se adquieran los Bienes Inmuebles deberán contener, de manera referencial, sujeto a modificación del Comité Técnico, los siguientes términos principales:

1. **Precio:** El precio a ser pagado por el Bien Inmueble se determinará en base a la valorización realizada, la cual podrá ser establecida a través de valorizaciones, comparables, valor comercial y otros mecanismos aplicables. La valorización deberá ser de una antigüedad no mayor a un (1) año y deberá ser realizada por un perito evaluador, inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) que lleva la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs.
2. **Forma de pago:** Sin perjuicio de que la Empresa Administradora podrá establecer la forma de pago del precio pactado por el Bien Inmueble, deberá siempre reservarse un porcentaje razonable del mismo para ser pagado a la inscripción de la transferencia de propiedad, sin que ello origine una hipoteca legal.
3. **Situación:** De forma previa a la adquisición se realizará una revisión técnica, legal y financiera del Bien Inmueble correspondiente (*due diligence*).

Los Bienes Inmuebles aportados al Patrimonio Fideicometido de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Novena del Acto Constitutivo no podrán ser incorporados a dicho Patrimonio Fideicometido con cargas y gravámenes, de acuerdo a los criterios establecidos por la Legislación Aplicable para esta modalidad de inversiones. Se deja expresa constancia de que la referida restricción solo aplica en el caso de aporte de Bienes Inmuebles.

Podrán adquirirse Bienes Inmuebles que cuenten con contratos de arrendamiento vigentes y que impliquen la asunción de la posición contractual del Patrimonio Fideicometido en los contratos de arrendamiento correspondientes.

4. **Valorización:** Tanto en el caso de la propuesta de inversión como de desinversión en Bienes Inmuebles, la Empresa Administradora presentará al Comité Técnico junto con su propuesta, entre otra información, incluyendo los resultados del *due diligence* al que se refiere el punto anterior, un informe de valorización de los Bienes Inmuebles realizado por alguna de las empresas valoradoras que se incluyen en el listado del Anexo 4 del presente Acto Constitutivo, conforme a la metodología de valorización de las Inversiones en Bienes Inmuebles que se determine en la Política de Inversiones.
5. **Transferencia:** La transferencia de propiedad del Bien Inmueble debe efectuarse a más tardar en la fecha de firma de la Escritura Pública que origine la minuta del contrato correspondiente. La transferencia se efectuará sin ningún tipo de reserva de propiedad.
6. **Entrega:** La entrega del Bien Inmueble deberá ocurrir simultáneamente con la transferencia de propiedad, para lo cual deberá suscribirse un acta de entrega.
7. **Saneamiento:** No se aceptará la renuncia o limitación de las obligaciones de saneamiento legalmente establecidas que correspondan al vendedor.
8. **Solución de controversias:** Arbitraje.

Lo señalado precedentemente será también aplicable al caso de aporte de Bienes Inmuebles, con los ajustes que correspondan y en cumplimiento con los procedimientos establecidos en la Ley, el Reglamento y la Legislación Aplicable.

ANEXO 8

TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Los contratos de arrendamiento, usufructo o cualquier otro en virtud de los cuales se entregue en uso los Bienes Inmuebles deberán contener, de manera referencial, sujeto a modificación del Comité Técnico, los siguientes términos principales:

Plazo : El plazo de los contratos de arrendamiento varía según el tipo de activo. Para los activos con flujos estabilizados se buscará contar con periodos de alquiler de largo plazo, mientras que para los activos que permitan una gestión de inquilinos se deberá analizar estratégicamente cada uno de los contratos. En cada caso se evaluará la necesidad de establecer un plazo forzoso.

Lo anterior no será aplicable para los casos en los que se haya adquirido activos con contratos vigentes de arrendamiento, usufructo o cualquier otro de los cuales se entregue en uso,

Renta : La renta deberá ser fijada sobre la base de la extensión del Bien Inmueble y se contemplarán mecanismos de ajuste periódicos de la renta. La fijación de la renta se realizará mediante un análisis técnico que tomará en cuenta, entre otros aspectos, el valor de mercado para arrendamientos en similares condiciones.

Adelanto : Se requerirá un adelanto conforme con la práctica usual del mercado.

Forma de pago : Por mes u otro periodo, pero siempre por adelantado.

Uso del inmueble : El uso del Bien Inmueble siempre deberá ser compatible con sus características y la zonificación municipal.

Seguros : Debe exigirse la contratación de seguros para los bienes muebles y contenidos a cada arrendatario, así como un seguro de responsabilidad civil frente a terceros por las actividades que se realicen en el inmueble. Por su lado el patrimonio fideicometido será responsable de la contratación de seguros que cubran los daños a la propiedad de los bienes inmuebles que se adquieran.

Garantía : Se requerirá una garantía conforme con la práctica usual del mercado (mediante depósito, carta fianza u otro mecanismo de similar liquidez).

Las Cartas Fianza Clientes que sean entregadas o endosadas por los Clientes a favor del Fiduciario, en representación del Patrimonio Fideicometido deberán ser emitidas por una entidad financiera o de seguros y deberán ser de carácter solidaria, irrevocable, incondicional, de realización automática, sin beneficio de excusión, ni división y con renuncia a oponer cualquier y toda excepción. Las Cartas Fianza Clientes deberán mantenerse vigentes durante todo el plazo de los respectivos Contratos de Arrendamiento y serán

emitidas por el monto negociado por la Empresa Administradora para cada transacción.

- Penalidades** : Se procurará establecer al menos las siguientes penalidades:
- (i) Penalidades por demora en devolución del inmueble;
 - (ii) Penalidades por resolución anticipada del contrato.
- Ambos serán negociados en el momento de la transacción.
- Cesión** : Se permitirá las cesiones o subarrendamientos sólo con autorización previa del arrendador.
- Responsabilidades** : Además de otras que puedan establecerse, el arrendatario responderá y mantendrá indemne al arrendador ante cualquier reclamo, multa, queja, procedimiento o proceso que se inicie en contra del arrendador, por la actividad o por causa imputable al arrendatario.
- Solución de controversias** : Poder Judicial. Juzgado y Tribunales del distrito judicial de Lima.
- Allanamiento anticipado** : Los contratos de arrendamiento deberán prever el allanamiento del arrendatario a la futura pretensión de desalojo.

ANEXO 9

COMISIÓN DEL FIDUCIARIO

La comisión de administración que le corresponde percibir al Fiduciario como contraprestación por los servicios de administración al Fideicomiso es:

Comisión de Administración:	USD 30,000 + IGV anual (por año o fracción, facturable anualmente, reajutable por inflación) por administrar hasta 7 inmuebles;
	USD 50,000 + IGV anual (por año o fracción, facturable anualmente, reajutable por inflación) por administrar más de 7 inmuebles hasta 14 inmuebles;
	USD 80,000 + IGV anual (por año o fracción, facturable anualmente, reajutable por inflación) por administrar más de 14 inmuebles hasta 20 inmuebles;
	USD 100,000 + IGV anual (por año o fracción, facturable anualmente, reajutable por inflación) por administrar más de 20;

La comisión se calculará y liquidará por adelantado al inicio de cada año.

Asimismo, se pagarán las siguientes comisiones:

Comisión de Ejecución:	USD 8,000 + IGV (solo aplicable en caso de ejecución, liquidación o extinción del Patrimonio Fideicometido)
Comisión de Adenda:	USD 2,000 + IGV (solo aplicable para firmas de adenda por iniciativa distinta a la de la Titulizadora o requerimiento normativo).

ANEXO 10

SOCIEDADES AUDITORAS

1. DELOITTE & TOUCHE S.R.L. – Deloitte.
2. PRICEWATERHOUSECOOPERS S.CIVIL DE R.L. – Pricewaterhousecoopers.
3. ERNST & YOUNG ASESORES S.CIVIL DE R. L. – EY.
4. KPMG ASESORES SOCIEDAD CIVIL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA – KPMG.

ANEXO 11

CONDICIONES GENERALES DE LOS ESQUEMAS DE SOBREASIGNACIÓN

El Agente Colocador podrá establecer mecanismos de sobreasignación, los cuales consisten en la posibilidad de asignar por única vez en la Fecha de Cierre de la Colocación un porcentaje máximo del monto total de los Certificados de Participación correspondientes a la colocación de Certificados de Participación (a un precio igual al Precio de Colocación).

El Agente Colocador recibirá y mantendrá en su posesión los fondos resultantes del ejercicio de la opción de sobreasignación y podrá usarlos para operaciones de estabilización durante un plazo de hasta 30 Días contados a partir del día siguiente de la fecha de liquidación (en adelante, el "Periodo de Estabilización"), la cual se determinará en el Aviso de Oferta.

El Agente Colocador podrá, pero no estará obligado, a llevar a cabo las operaciones de estabilización en la BVL, mediante posturas de compra durante el Periodo de Estabilización.

Cabe precisar que en futuras colocaciones los mecanismos de sobreasignación podrán tener términos distintos y llegar al límite de hasta el 15% del monto total de los Certificados de Participación de la colocación respectiva.

Las condiciones específicas de los mecanismos de sobreasignación se establecerán en el Prospecto Marco y en el respectivo Aviso de Oferta.