

PROSPECTO MARCO - OFERTA PÚBLICA  
PRIMERA ACTUALIZACIÓN

La presente actualización del prospecto marco debe ser leída a fin de estar en la posibilidad de acceder a la información necesaria para entender todas las implicancias relativas a las ofertas públicas que serán efectuadas.

**“Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME”  
Hasta por un monto máximo de US\$ 500'000,000.00  
(Quinientos Millones y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)**



Fiduciario y  
Emisor en representación del  
“Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de  
Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA –  
PRIME”



Originador y Empresa Administradora



Continental Sociedad Titulizadora S.A. (en adelante el “Fiduciario”; y el “Emisor” en representación del “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME”) y Administradora Prime S.A. (en adelante el “Originador” y la “Empresa Administradora”) realizarán, dentro del “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME” (en adelante, el “Programa”), múltiples colocaciones de Certificados de Participación (en adelante, “Certificados de Participación”), los cuales son valores de contenido patrimonial, hasta por un monto máximo de US\$ 500'000,000 (Quinientos Millones y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) (en adelante “Dólares”), mediante la constitución de un patrimonio fideicometido, bajo los alcances del Texto Único Ordenado de la Ley del Mercado de Valores (Decreto Supremo N° 093-2002-EF) (en adelante, la “Ley del Mercado de Valores”) y del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos (Resolución CONASEV N° 001-97-EF-94.10 y sus normas modificatorias).

Los Certificados de Participación serán nominativos, indivisibles, libremente transferibles y serán colocados mediante oferta pública bajo el procedimiento de colocación que se describe en el presente documento. El valor nominal de los Certificados de Participación será de US\$ 10.00 (Diez y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América). Los términos, características y condiciones de las colocaciones serán determinados por el Comité Técnico del “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME” o por la(s) persona(s) que este órgano delegue; sin perjuicio de ello, los términos, características y condiciones de la primera colocación del Programa serán determinados por el gerente general de Continental Sociedad Titulizadora S.A. Los Certificados de Participación estarán representados por anotaciones en cuenta e inscritos en CAVALI S.A. ICLV y serán negociados en la rueda de bolsa de la Bolsa de Valores de Lima (en adelante, “BVL”) una vez cumplido el trámite de inscripción correspondiente. Cabe señalar que las características de los Certificados de Participación colocados en cada oportunidad serán las mismas y por tanto, plenamente fungibles.

Los Certificados de Participación confieren a su titular una parte alícuota de los recursos provenientes del Patrimonio Fideicometido conforme se dispone en los artículos 312° y 314° de la Ley del Mercado de Valores, y bajo los términos y condiciones establecidas en el Acto Constitutivo de “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 (en adelante “el Acto Constitutivo”) suscrito entre el Fiduciario y el Originador, definiéndose como “Patrimonio Fideicometido” al patrimonio autónomo de titulización conformado por los siguientes Bienes Fideicometidos: (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 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 y (x) Todos los recursos líquidos, así como los accesorios, frutos y rendimientos relacionados con los bienes descritos en los numerales anteriores.

Los inversionistas deben tomar en consideración que el pago oportuno de utilidades provenientes de los Certificados de Participación depende del desempeño de los bienes del Patrimonio Fideicometido que respaldarán las colocaciones, y que se describirán en el presente Prospecto Marco, de manera que el pago de utilidades provenientes de dichos Certificados de Participación se dará en función al desempeño de dichos bienes por lo que su naturaleza es variable. Los bienes del Fiduciario, del Originador y/o de la Empresa Administradora no responderán por las obligaciones contraídas por el Patrimonio Fideicometido. Tales obligaciones serán pagadas exclusivamente con los bienes del Patrimonio Fideicometido, conforme se dispone en los artículos 312° y 314° de la Ley del Mercado de Valores.

El Fiduciario es una sociedad titulizadora debidamente autorizada por la SMV con domicilio en Av. República de Panamá N° 3055, Piso 2, San Isidro, Lima 27, y con teléfono: (511) 209-1000.

La Empresa Administradora es una sociedad anónima, con domicilio para estos efectos en Calle Leónidas Yerovi 106, Oficina 52, San Isidro, con teléfono: (511) 478 – 8463.

Véase la Sección 2 sobre “Factores de Riesgo”, la cual contiene una discusión de ciertos factores que deberían ser considerados por los potenciales adquirentes de los valores ofrecidos.



Entidad Estructuradora



Agente Colocador

ESTOS VALORES HAN SIDO INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DEL MERCADO DE VALORES DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES, LO CUAL NO IMPLICA QUE ELLA RECOMIENDE LA INVERSIÓN EN LOS MISMOS U OPINE FAVORABLEMENTE SOBRE LAS PERSPECTIVAS DE LA INVERSIÓN. LOS DOCUMENTOS E INFORMACIÓN NECESARIOS PARA UNA EVALUACIÓN COMPLEMENTARIA ESTÁN A DISPOSICIÓN DE LOS INTERESADOS EN EL MENCIONADO REGISTRO.

El presente documento es el Prospecto Final.

La fecha de actualización de este Prospecto Marco es del 07 de diciembre de 2018.

## DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

Este Prospecto Marco (en adelante el “Prospecto Marco”) contiene, a la fecha de su elaboración, en forma veraz y suficiente, toda aquella información que sea relevante a efectos de comprender las implicancias positivas y negativas de las transacciones propuestas con la finalidad que los potenciales inversionistas de los Certificados de Participación a ser emitidos en virtud del Programa se encuentren en condiciones de adoptar decisiones libres e informadas respecto de la misma.

Los firmantes declaran haber realizado una investigación, dentro del ámbito de su competencia y en el modo que resulta apropiado de acuerdo a las circunstancias, que los llevan a considerar que la información proporcionada por el Originador, el Fiduciario, el Estructurador y/o la Empresa Administradora, en su caso incorporada por referencia, cumple de manera razonable con lo exigido en las normas vigentes, es decir, que es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara; y, con respecto a las ocasiones en que dicha información es objeto del pronunciamiento de un experto en la materia, o se deriva de dicho pronunciamiento, que carecen de motivos para considerar que el referido pronunciamiento contraviene las exigencias mencionadas anteriormente, o que dicha información se encuentra en discordancia con lo aquí expresado.

Las obligaciones de las partes involucradas en la transacción descrita en el presente Prospecto Marco han sido establecidas y serán gobernadas por aquellos documentos mencionados en este Prospecto Marco, y están sometidas en su integridad por referencia a dichos documentos.

El presente Prospecto Marco se entrega únicamente con la finalidad de permitir a los potenciales inversionistas evaluar los términos de la emisión y la adquisición de los Certificados de Participación descritos en el mismo, y no deberá ser considerado como una recomendación de comprar los Certificados de Participación por parte del Originador, de la Entidad Estructuradora, del Fiduciario, del Agente Colocador y/o de la Empresa Administradora.

Quien desee adquirir los Certificados de Participación que se ofrecen deberá basarse en su propia evaluación de la información presentada en este Prospecto Marco, respecto al valor y a la transacción propuesta. La adquisición de los Certificados de Participación presupone la aceptación por el respectivo suscriptor o adquirente de todos los términos y condiciones de la oferta pública, tal como aparecen en el presente documento y en el aviso de oferta respectivo.

Ni el Originador, el Fiduciario, la Entidad Estructuradora, el Agente Colocador, la Empresa Administradora, ni sus directores, ni sus ejecutivos, ni sus asesores hacen recomendación alguna con relación a la conveniencia de invertir en los Certificados de Participación, y ninguno de éstos ha sido autorizado para efectuar recomendación alguna en tal sentido. La inversión en los Certificados de Participación deberá basarse en la evaluación de la información contenida en el presente Prospecto Marco por parte de los inversionistas. Se recomienda consultar con asesores financieros y tributarios previamente a invertir en los Certificados de Participación.

El Originador y el Fiduciario han acordado en el Acto Constitutivo que corresponderá al Fiduciario en calidad de Emisor el cumplimiento de las obligaciones regulatorias que se generan a partir de la inscripción de los Certificados de Participación y del presente Programa en el Registro Público del Mercado de Valores. Este Prospecto Marco contiene información resumida del Acto Constitutivo, pero para una descripción más detallada de los derechos y obligaciones del Originador, del Fiduciario, del Comité Técnico, de la Empresa Administradora y de los fideicomisarios, el potencial inversionista deberá revisar el Acto Constitutivo que forma parte del Anexo A del presente documento y demás documentos que están a disposición de los interesados en las oficinas del Fiduciario ubicadas en Av. República de Panamá N° 3055, Segundo Piso, San Isidro, Lima 27. Asimismo, los referidos documentos están a disposición de los interesados en el Registro Público del Mercado de Valores, en la dirección de la SMV, Av. Santa Cruz N° 315, Miraflores, Lima 18 y a través del sistema “Bolsa News” de la Bolsa de Valores de Lima ([www.bvl.com.pe](http://www.bvl.com.pe)).

El presente Prospecto Marco se encuentra enmarcado dentro de la ley peruana, por lo que cualquier interesado que pudiera estar sujeto a otra legislación, deberá informarse sobre el

alcance de las leyes que le resulten aplicables, bajo su exclusiva responsabilidad. El Agente Colocador y el Originador instan a las personas que tengan acceso a este Prospecto Marco a informarse sobre tales regulaciones, así como tener en cuenta las mismas y respetarlas. El presente documento no podrá ser distribuido en cualquier otra jurisdicción donde esté prohibida, o esté restringida su divulgación.

El Originador y el Fiduciario declaran haber cumplido con lo dispuesto por la normatividad aplicable para efectos de la validez y, según sea el caso, oponibilidad de los derechos que confieran los Certificados de Participación a ser emitidos en virtud del Programa.

Lima, 07 de diciembre de 2018

*[Hoja de firmas en la página siguiente]*

*Hoja de firmas a la Declaración de Responsabilidad del Prospecto Marco del Primer Programa  
de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME*



---

*Eduardo Jose Chueca García Pye*  
Apoderado  
BBVA Banco Continental  
Entidad Estructuradora



---

*Eduardo Jaime Ehni Bellido*  
Apoderado  
BBVA Banco Continental  
Entidad Estructuradora



---

*Eduardo Jose Chueca García Pye*  
Gerente General  
Continental Sociedad Titulizadora S.A.  
Fiduciario



---

*Frank Babarczy*  
Apoderado  
Continental Sociedad Titulizadora S.A.  
Fiduciario



---

*Ignacio José Mariátegui Salazar*  
Gerente General  
Administradora Prime S.A.  
Originador y Empresa Administradora



---

*Eduardo Vega Cantuarias*  
Socio  
Payet, Rey, Cauvi, Pérez Abogados  
Asesor Legal del Originador y  
Empresa Administradora



---

*Bruno Gonzales Chirinos*  
Socio  
Lazo & De Romaña Abogados  
Asesor Legal del  
Estructurador y del Fiduciario

## ÍNDICE

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD.....	2
DEFINICIONES.....	6
1. RESUMEN EJECUTIVO DEL PROSPECTO MARCO.....	17
2. FACTORES DE RIESGO .....	23
3. DESTINO DE LOS RECURSOS CAPTADOS .....	35
4. DESCRIPCIÓN DE LOS VALORES A SER OFRECIDOS.....	36
5. ESTRUCTURA Y PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA TITULIZACIÓN FIBRA PRIME.....	43
6. DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.....	49
7. DESCRIPCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA FIBRA.....	58
8. PLAN DE NEGOCIOS .....	79
9. DESCRIPCIÓN DE LAS COLOCACIONES .....	93
10. INFORMACIÓN DE LOS PARTICIPANTES .....	96
11. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO PARA MITIGAR Y RESOLVER CONFLICTOS DE INTERÉS .....	105
12. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES CONTRATOS DE LA TITULIZACIÓN.....	107
13. RESTRICCIONES A LA VENTA/TRANSFERENCIA DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN.....	108
14. LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA TRIBUTARIA .....	109
15. LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS .....	114
16. NOTIFICACIONES.....	116
17. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN DE LOS VALORES.....	122

**ANEXO A:** ACTO CONSTITUTIVO DE “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.

**ANEXO B:** OPINIÓN TRIBUTARIA – ESTUDIO LAZO & DE ROMAÑA.

## DEFINICIONES

En el presente Prospecto Marco los términos que se presentan a continuación tendrán los siguientes significados, a menos que el contexto expresamente requiera una interpretación en sentido distinto, pudiendo ser utilizados tanto en singular como en plural:

- 1. Activo Total:** Corresponde al activo total del Patrimonio Fideicometido determinado conforme a la Cláusula Trigésimo Primera del Acto Constitutivo.
- 2. Activos Inmobiliarios:**

Son los activos inmobiliarios del Patrimonio Fideicometido que están o estarán integrados, según corresponda, por:

  - (i) Los Bienes Inmuebles;
  - (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.
- 3. Acto Constitutivo:**

Es la Modificación Integral Acto Constitutivo del “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME” y Contrato Marco de Emisión, de fecha 06 de diciembre de 2018, elevada a escritura pública con fecha 07 de diciembre de 2018 ante notario público de Lima, doctora Cecilia Hidalgo Morán , la cual consta como Anexo A del presente documento.

Los Anexos del Acto Constitutivo forman parte integrante del mismo.
- 4. Agente Colocador:** Para todas las colocaciones de los Certificados de Participación el agente colocador exclusivo será Continental Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A., con domicilio en Av. República de Panamá N° 3065, Piso N° 2, Centro Comercial Continental, San Isidro, Lima 27, Perú. Teléfono: (511) 209-2380.
- 5. 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.
- 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.
- 7. 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.

**8. Asamblea General o Asamblea:** Es el órgano máximo de representación de todos los Titulares de Certificados de Participación, que se sujeta al quórum y las mayorías establecidas en el Acto Constitutivo.

**9. Aviso de Oferta:** 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.

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 Período de Recepción de Órdenes, pudiendo publicarse nuevamente durante dicho periodo.

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 o Período de Colocación, Fecha de Adjudicación, Fecha de Emisión, fecha de liquidación, (xii) precio de colocación, (xiii) referencia al Procedimiento 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.

Adicionalmente, el Prospecto Marco se encontrará a disposición de los inversionistas en la página web de la SMV.

**10. 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 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.

**11. 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.

**12. BVL:**

Es la Bolsa de Valores de Lima.

**13. 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.

**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 Acto Constitutivo o, en su defecto, ser aprobadas por el Comité Técnico.

**15. Certificados de Participación:**

Son los valores mobiliarios representativos de participación patrimonial a ser emitidos por el Patrimonio Fideicometido de conformidad con el 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 Acto Constitutivo.

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 del Acto Constitutivo, 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.

**16. 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 (02) Clasificadoras.

**17. 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.

**18. Comité Técnico:**

Es el órgano que tiene a su cargo principalmente adoptar

decisiones respecto de los recursos del Patrimonio Fideicometido así como otras decisiones detalladas en el Acto Constitutivo, cuyos requisitos de conformación y toma de decisiones se encuentran regulados en el Título IV del Acto Constitutivo que forma parte del Anexo A del presente documento.

- 19. Contrato Colocación:**      **de** 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.
- 20. Contrato Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento:**      **de** 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 del Acto Constitutivo en términos sustancialmente iguales al documento adjunto como Anexo 1 del Acto Constitutivo.
- 21. 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 Acto Constitutivo que forma parte del Anexo A del presente documento.
- 22. 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.
- 23. 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.
- 24. 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.
- 25. 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 Acto Constitutivo.

- 26. 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.
- 27. 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.
- 28. 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 Acto Constitutivo.
- 29. 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.
- 30. 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 Acto Constitutivo.
- 31. 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.
- 32. Cuentas del** Son, conjuntamente, (i) la Cuenta Detracciones; (ii) Cuenta

<b>Fideicomiso:</b>	<p>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 Acto Constitutivo.</p> <p>Las Cuentas del Fideicomiso serán abiertas en BBVA Banco Continental u otra Entidad Bancaria Permitida.</p>
<b>33. Cuentas por Cobrar:</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>34. Derecho de Suscripción Preferente:</b>	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.
<b>35. Día:</b>	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.
<b>36. Día Hábil:</b>	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.
<b>37. Distribuciones:</b>	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 del ejercicio obtenidas, generadas por los activos integrantes del Patrimonio Fideicometido, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Novena del Acto Constitutivo.
<b>38. Dólar o US\$:</b>	La moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
<b>39. Emisor:</b>	Es el Fiduciario en representación del Patrimonio Fideicometido.
<b>40. Empresa</b>	

- Administradora:** Es Administradora Prime S.A (“APSA”) identificada con RUC N° 20602300707, cuyo objeto social sea la prestación de los servicios de administración, gestión operativa, comercialización y mantenimiento y que cumpla con los requisitos establecidos en el Título XII del Acto Constitutivo que forma parte del Anexo A del presente documento.
- 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.
- 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.
- 42. Factor Fiduciario:** La persona natural designada por el Fiduciario para encargarse personalmente de la administración del Patrimonio Fideicometido, bajo los alcances de la legislación vigente y lo previsto en el Acto Constitutivo.
- 43. Periodo de Colocación o Período 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.
- 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.
- 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.

- 44. 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.
- 45. Fecha de Cierre de Colocación:** 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.
- La Fecha de Cierre de Colocación 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.
- 46. Fecha de Adjudicación:** Es la Fecha de Cierre de Colocación, la cual será informada a través del Aviso de Oferta respectivo.
- 47. Fecha de Distribuciones:** Es aquella fecha en la que se pagarán las Distribuciones, en caso existan recursos por distribuir conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Novena del Acto Constitutivo que consta como Anexo A del presente documento.
- 48. Fecha de Emisión:** 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.
- 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.
- 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.
- 49. FIBRA(s):** Se refiere a los Fideicomisos de Titulización para Inversión 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.
- 50. Fideicomisarios:** Son los Titulares de Certificados de Participación.
- 51. Fideicomitente:** Es el Originador, conforme lo establecido en el Acto Constitutivo.

- 52. Fiduciario:** Es Continental Sociedad Titulizadora S.A., con domicilio en Av. República de Panamá N° 3055, Piso 2, San Isidro, Lima 27 o la empresa que lo sustituya en su rol de sociedad titulizadora de conformidad con lo establecido en el Acto Constitutivo.
- 53. 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.
- 54. Inversiones en Bienes Inmuebles:** 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.
- 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.
- 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.
- 55. 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.
- 56. Inversiones Temporales Permitidas o Inversiones Temporales:** Se refiere a las inversiones - distintas a las Inversiones en Bienes Inmuebles - 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 del Acto Constitutivo que forma parte del Anexo A del presente documento.
- 57. 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.
- 58. 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.
- 59. Ley del Mercado de Valores ("LMV") o Ley:** El Texto Único Ordenado de la Ley del Mercado de Valores (aprobado mediante Decreto Supremo N° 093-2002-EF) y sus normas modificatorias).
- 60. Mes:** El mes calendario gregoriano.

- 61. 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 Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME”.
- 62. 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.
- 63. Persona:** Significa cualquier persona natural o jurídica, asociación de hecho o de derecho, fideicomiso, patrimonio autónomo, entidad del gobierno o similar.
- 64. Política de Inversión:** Son aquellos criterios que se establecen en el Título V del Acto Constitutivo que forma parte del Anexo A del presente documento, 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.
- 65. 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.
- 66. Programa:** El programa denominado “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME”, establecido según el Acto Constitutivo.
- 67. Prospecto Marco:** Es el presente prospecto informativo en el que se describen los términos y condiciones generales de la estructura de titulación y del Programa y sus actualizaciones, y registrado en la SMV de conformidad con lo establecido en la Legislación Aplicable.
- 68. Reglamento:** El Reglamento de los Procesos de Titulación de Activos, aprobado mediante Resolución CONASEV N° 001-97-EF-94.10; según haya sido o sea modificado o sustituido en el futuro.
- 69. Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos:** El Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos, aprobado por Resolución SMV N° 019-2015-SMV-01, según haya sido o sea modificado o sustituido en el futuro.
- 70. Renta(s):** 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.

En caso que las Rentas se encuentren sujetas al Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias con el Gobierno Central (el "Sistema de Detracciones"), 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 destinado por el Fiduciario exclusivamente para los fines establecidos en el Decreto Supremo N° 155-2004-EF.

- 71. RPMV:** Es el Registro Público del Mercado de Valores.
- 72. SMV:** Superintendencia del Mercado de Valores.
- 73. Sol:** La moneda de curso legal de la República del Perú.
- 74. Titulares:** Se refiere a los titulares de Certificados de Participación de acuerdo a lo indicado en los registros de CAVALI.
- 75. 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](http://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.
- 76. Vinculados o Parte Vinculada:** Tiene el significado que a Parte Vinculada le otorga la definición establecida en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.
- 77. Prospecto Informativo Complementario** Es el prospecto informativo complementario al presente Prospecto Marco o documento que lo sustituya con sujeción a la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable, que contine la información del portafolio que conformará el Patrimonio Fideicometido entre otra información exigida por el Reglamento y que será actualizado en cada nueva colocación.

## 1. RESUMEN EJECUTIVO DEL PROSPECTO MARCO

### 1.1. Resumen del “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME”

FIBRA PRIME es un Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces, regulado mediante la Tercera Disposición Final en el Reglamento, cuya finalidad es la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso y emita exclusivamente certificados de participación colocados por oferta pública primaria.

### 1.2. Resumen de términos y condiciones del Programa

El presente resumen hace referencia en su totalidad a la información detallada que aparece en otras secciones del presente Prospecto Marco.

- 1.2.1. Agente Colocador:** Continental Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A.
- 1.2.2. Agente y lugar de pago:** El pago de intereses o rendimiento y del principal de los Certificados de Participación se efectuará a través de CAVALI, con domicilio en Pasaje Acuña N° 106, Lima, Perú, siempre y cuando el Fiduciario le hubiese proporcionado los recursos necesarios para efectuar los pagos a los Titulares de los Certificados de Participación.
- 1.2.3. Clase:** Los Certificados de Participación serán valores mobiliarios nominativos, indivisibles, de una única clase, representados por anotaciones en cuenta e inscritos en el registro contable de CAVALI y serán negociados en rueda de bolsa de la BVL y se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley.
- Todos los Certificados de Participación a ser emitidos en virtud del Programa serán considerados instrumentos de participación patrimonial; y, por tanto, no son amortizables, salvo lo establecido en el Acto Constitutivo en: (i) caso se regulen opciones de sobreasignación u otras medidas de estabilización del precio del valor en el Aviso de Oferta de cada colocación o (ii) que medie autorización de la Asamblea General.
- Cada Certificado de Participación dará derecho a un (1) voto.
- 1.2.4. Clasificación de los Certificados de Participación:** El Programa tendrá una clasificación de riesgo que le será otorgada por dos (02) Clasificadoras. Dichas clasificaciones de riesgo serán informadas en el Aviso de Oferta pública correspondiente.
- La Clasificación de los Certificados de Participación se dará como mínimo una vez al año y cada vez que se realice una colocación.
- Las clasificaciones de riesgo otorgadas al programa a la fecha del presente documento son las siguientes:

Equilibrium Clasificadora	de	A+fi.pe
------------------------------	----	---------

Riesgo S.A.	
Class y Asociados S.A	Af

- 1.2.5. 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.
- 1.2.6. Costos de las colocaciones :** Todos los costos relacionados con las colocaciones de los Certificados de Participación serán asumidos por el Patrimonio Fideicometido.
- Los Costos de cada colocación serán definidos por el Fiduciario y la Empresa Administradora.
- Los Costos de las colocaciones incluirán, los siguientes conceptos:
- 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 Cavali.
  - Clasificaciones de Riesgo.
- Los Costos de las colocaciones no podrán exceder el 5% del monto de cada colocación, porcentaje que no incluirá IGV.
- 1.2.7. 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 que forma parte del Anexo A del presente documento.
- 1.2.8. Destino de los Recursos Captados:** Los recursos captados por la colocación de los Certificados de Participación se utilizarán para (i) el pago de todos los Costos de la colocación (según sean definidos por el Fiduciario y la Empresa Administradora con sujeción al Acto Constitutivo y la definición del numeral 6.29 del Acto Constitutivo) y pago de los Costos pre operativos (conforme este término se define en el numeral 6.33 del Acto Constitutivo); y (ii) efectuar inversiones con sujeción a la Política de Inversiones del Fideicomiso, regulada en el Título V del Acto Constitutivo.
- En adición a lo expuesto, en caso se considere

necesario una Caja Requerida para Gastos Operativos en cada colocación; los fondos serían transferidos a la Cuenta Recaudadora. Asimismo, en caso se establezcan esquemas de sobreasignación de Certificados de Participación conforme a lo establecido en el numeral 17.6 de la Sección 17 del presente Prospecto Marco; 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.

Los parámetros generales de los esquemas de sobreasignación de Certificados de Participación se establecen en el Anexo 11 del Acto Constitutivo. Asimismo, las condiciones específicas de dichos esquemas de sobreasignación serán establecidas en el presente Prospecto Marco y en el respectivo Aviso de Oferta.

En el Prospecto Informativo Complementario se incluye el listado de las inversiones que formarían parte del portafolio del Patrimonio Fideicometido.

<b>1.2.9.</b>	<b>Emisor:</b>	Es el Fiduciario en representación del Patrimonio Fideicometido denominado “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME”.
<b>1.2.10.</b>	<b>Entidad Estructuradora o Estructurador:</b>	BBVA Banco Continental.
<b>1.2.11.</b>	<b>Fecha de Cierre de Colocación:</b>	<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 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>
<b>1.2.12.</b>	<b>Fecha de Distribuciones:</b>	Es aquella fecha en la que se pagarán las Distribuciones, en caso existan recursos por distribuir conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Novena del Acto Constitutivo que consta como Anexo A del presente documento.
<b>1.2.13.</b>	<b>Fecha de Emisión:</b>	Será determinada para cada colocación por el Comité Técnico del Fideicomiso o por la persona(s) que este órgano delegue, e informada a través del Aviso de Oferta respectivo.

Sin perjuicio de lo anterior, la Fecha de Inicio de Colocación de la primera colocación será determinada por el Gerente General de Continental Sociedad Titulizadora S.A.

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.

<b>1.2.14.</b>	<b>Fiduciario:</b>	Continental Sociedad Titulizadora S.A.
<b>1.2.15.</b>	<b>Leyes Aplicables:</b>	Las Leyes de la República del Perú.
<b>1.2.16.</b>	<b>Mecanismo de Colocación:</b>	<p>Es el mecanismo de colocación establecido en la Sección 17 del Prospecto Marco y el Aviso de Oferta. Estos procedimientos podrán establecer esquemas de sobreasignación con la finalidad de implementar mecanismos de estabilización de precios permitidos por la Legislación Aplicable.</p> <p>Las condiciones de los esquemas de sobreasignación de Certificados de Participación serán establecidas en el Aviso de Oferta.</p>
<b>1.2.17.</b>	<b>Mercado secundario:</b>	Los Certificados de Participación serán negociados a través de la rueda de bolsa de la BVL, una vez cumplido el trámite de inscripción correspondiente.
<b>1.2.18.</b>	<b>Moneda:</b>	Dólares.
<b>1.2.19.</b>	<b>Monto del Programa:</b>	Hasta por un máximo de colocación de US\$ 500'000,000.00 (Quinientos Millones y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).
<b>1.2.20.</b>	<b>Opción de Sobreasignación:</b>	Tendrá el significado establecido en el numeral 17.6 de la Sección 17 del presente Prospecto Marco.
<b>1.2.21.</b>	<b>Orden de Prelación:</b>	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.
<b>1.2.22.</b>	<b>Originador:</b>	Es Administradora Prime S.A.
<b>1.2.23.</b>	<b>Pago de</b>	El pago de las Distribuciones a los Titulares de los

	<b>Distribuciones:</b>	Certificados de Participación se realizarán conforme al detalle de la Cláusula Vigésimo Novena del Acto Constitutivo que consta como Anexo A del presente documento. Las Distribuciones solo se realizarán en la medida que el Patrimonio Fideicometido haya generado los recursos líquidos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones.
<b>1.2.24.</b>	<b>Patrimonio Fideicometido:</b>	Es el patrimonio autónomo de titulización, conformado por los Bienes Fideicometidos denominado “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME”
<b>1.2.25.</b>	<b>Patrimonio Neto del Fideicomiso:</b>	Es el resultado de la resta entre el Activo Total del Patrimonio Fideicometido y los pasivos señalados en el balance del mismo.
<b>1.2.26.</b>	<b>Periodo de Colocación o Periodo de Recepción de Órdenes:</b>	<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>
<b>1.2.27.</b>	<b>Precio de colocación:</b>	<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</p>

este último caso.

<b>1.2.28.</b>	<b>Periodo de Estabilización:</b>	Tendrá el significado establecido en la Sección 17.6 del presente Prospecto Marco.
<b>1.2.29.</b>	<b>Programa:</b>	El programa denominado “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME” establecido según el Acto Constitutivo y al cual se refiere este Prospecto Marco.
<b>1.2.30.</b>	<b>Representante de los Fideicomisarios:</b>	<p>No se designará a un Representante de los Fideicomisarios.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>1.2.31.</b>	<b>Tipo de Instrumento:</b>	Certificados de Participación de Titulización inscritos en el RPMV y serán registrados en la BVL.
<b>1.2.32.</b>	<b>Tipo de oferta:</b>	<p>Las colocaciones que forman parte del Programa serán realizadas a través de oferta pública. No se efectuarán ofertas privadas de Certificados de Participación.</p> <p>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.</p>
<b>1.2.33.</b>	<b>Valor Cuota:</b>	<p>Es el valor cuota de cada Certificado de Participación calculado con una periodicidad trimestral.</p> <p>El Valor Cuota se calculará dividiendo el Patrimonio Neto del Patrimonio Fideicometido entre el número de Certificados 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 del mismo producto de su negociación en la BVL.</p>
<b>1.2.34.</b>	<b>Valor Nominal:</b>	US\$ 10 (Diez y 00/100 Dólares).
<b>1.2.35.</b>	<b>Vigencia del Programa:</b>	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 nuevas colocaciones de Certificados de Participación con cargo al Programa.
<b>1.2.36.</b>	<b>Costos pre operativos</b>	Todos los costos relacionados con la organización del Patrimonio Fideicometido

serán asumidos por este.

Los Costos pre operativos incluyen los siguientes conceptos:

- Honorarios por servicios legales respecto de los Documentos del Programa .
- Retribuciones al Comité Técnico.
- Otros.

El monto de Costos pre operativos no podrá exceder de US\$ 200,000.00 (Doscientos Mil y 00/100 Dólares).

Los Costos pre operativos se detallarán en el Aviso de Oferta.

### **1.3. Resumen de términos y condiciones específicos de los Certificados de Participación.**

- |  |   |
|--|---|
| <b>1.3.1 Plazo de los Certificados de Participación:</b> | Los Certificados de Participación no tienen plazo de vencimiento.   |
| <b>1.3.2 Amortización del Principal:</b>                 | Los Certificados de Participación no serán amortizables salvo lo establecido en el Acto Constitutivo en: (i) caso se regulen opciones de sobreasignación u otras medidas de estabilización del precio del valor en el Aviso de Oferta de cada colocación o (ii) que se cuente con la autorización de la Asamblea General. |

### **1.4. Denominación y domicilio del Originador.**

Administradora Prime S.A, con domicilio en Calle Leonidas Yerovi 106, Oficina 52, San Isidro, Teléfono (511) 478-8463.

### **1.5. Denominación y domicilio del Fiduciario y Emisor.**

Continental Sociedad Titulizadora S.A., con domicilio en Av. República de Panamá N° 3055, San Isidro, Lima 27. Teléfono (511) 209-1000.

### **1.6. Denominación y domicilio de la Empresa Administradora y Originador.**

Administradora Prime S.A, con domicilio en Calle Leonidas Yerovi 106, Oficina 52, San Isidro, Teléfono (511) 478-8463.

### **1.7. Denominación y domicilio de la Entidad Estructuradora.**

BBVA Banco Continental S.A., con domicilio en Av. República de Panamá N° 3055, San Isidro, Lima 27. Teléfono (511) 209-1000.

### **1.8. Denominación y domicilio del Agente Colocador.**

Continental Bolsa SAB S.A., con domicilio en Av. República de Panamá N° 3055, Piso N° 2, Centro Comercial Continental, San Isidro, Lima 27, Perú. Teléfono (511) 209-2380. Facsímil: (511) 209-1593.

### **1.9. Denominación y domicilio del Agente de Pago.**

CAVALI S.A. ICLV, con domicilio en Pasaje Acuña N° 106, Lima, Perú. Teléfono: (511) 311-220.

**1.10. Breve descripción del negocio del Originador.**

Remitirse al numeral 1.11 del Prospecto Marco.

**1.11. Breve descripción del negocio de la Empresa Administradora**

La Empresa Administradora es una sociedad anónima constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República del Perú, mediante Escritura Pública de fecha 3 de julio de 2017, extendida por el Notario Público de Lima, el Dr. Carlos Antonio Herrera Carrera, y que consta debidamente inscrita en la Partida Electrónica N° 13910246 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

La Empresa Administradora se dedica a lo siguiente: (i) Administración de activos Inmobiliarios; (ii) Adquisición y disposición de activos; (iii) Gestión de propiedades; (iv) Negociación de contratos de alquiler; (v) Asesoría en obtención de financiamientos; (vi) Asesoría en valuación de inversiones; (vii) Análisis de mercados inmobiliarios.

## **2. FACTORES DE RIESGO**

Antes de tomar la decisión de invertir en los Certificados de Participación, los posibles inversionistas deberán considerar cuidadosamente la información presentada en el presente Prospecto Marco, sobre la base de su situación financiera y sus objetivos de inversión. El pago de los dividendos a los Titulares de Certificados de Participación dependerá de los ingresos generados por el Patrimonio Fideicometido, ya que no se encontrarán respaldados por ningún otro activo.

Es importante destacar que los factores de riesgo descritos en la presente sección no forman un listado exhaustivo, pues pudieran existir otros: (i) que actualmente no son relevantes y en un futuro puedan serlo, (ii) no conocidos o que no pueden ser conocidos a la fecha del presente documento, o (iii) que surjan en el futuro y que en su momento pudieran ser relevantes.

Los Factores de Riesgo se listan y se agrupan a continuación en cuatro categorías: (I) Factores de Riesgos Relativos al País; (II) Factores de Riesgos Relativos a las Inversiones; (III) Factores de Riesgo Relativos a los Arrendatarios y (IV) Factores de Riesgo Relativos al Patrimonio Fideicometido. Cualquiera de los riesgos que se describen en esta sección, de materializarse, podría afectar de forma adversa y significativa la operación, condición financiera o liquidez del Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Inversionistas.

Es importante mencionar que la administración y control de los principales factores de riesgo será una tarea continua y sistemática a cargo de la Empresa Administradora conforme a lo establecido en sus procedimientos internos.

A continuación, se presentan la lista de los principales factores de riesgo.

### **2.1 Factores de Riesgo Relativos al Perú.**

#### **2.1.1. Riesgo País.**

El riesgo país es un indicador sobre las posibilidades de un país emergente de no cumplir en los términos acordados con el pago de su deuda externa, ya sea capital o intereses; cuanto más crece el nivel del "Riesgo País" de una nación determinada, mayor es la probabilidad de que la misma ingrese en moratoria de pagos o "default".

La posibilidad de una depreciación significativa de la moneda local, controles de cambio, de altas tasas de interés e inflación incrementa la percepción de riesgo país en los mercados.

Sin embargo, el concepto de riesgo país va mucho más allá de lo estrictamente económico, y en la práctica también involucra otros aspectos como son la estabilidad de las instituciones de gobierno y leyes, independencia de poderes, calidad de supervisión, niveles de corrupción y violencia, así como el respeto de las leyes. Todo ello impacta en el nivel de confianza de los inversionistas y por ende, en sus decisiones de inversión, con consecuencias para el crecimiento y la percepción de riesgo país.

En los últimos quince años, en el Perú se han realizado una serie de reformas de estabilización con el objetivo de reestructurar el Estado Peruano, fomentar la inversión privada nacional y extranjera y contribuir al desarrollo de una economía de libre mercado.

El riesgo para el inversionista en los Certificados de Participación está constituido por la posibilidad de cambio en alguna de las condiciones señaladas anteriormente, así como por la posibilidad que el gobierno cambie la orientación de las reformas en curso, lo que podría afectar negativamente las condiciones económicas actuales de la actividad inmobiliaria.

### **2.1.2. Riesgo Macroeconómico.**

Se debe tener en consideración que los ingresos y utilidades de los Clientes están correlacionados con el nivel de actividad económica del país por lo que en condiciones de restricción de la demanda debiera verse reducida la tasa de crecimiento de dichos ingresos y utilidades, y en situaciones expansivas, lo contrario. Por ello, el potencial inversionista deberá evaluar las condiciones macroeconómicas del Perú antes de adquirir los Certificados de Participación.

Modificaciones en los indicadores económicos del Perú tales como la inflación, el producto bruto interno, la balanza de pagos, la depreciación de la moneda, las tasas de interés, la inversión y el ahorro, el consumo, el gasto y el ingreso fiscal, entre otras variables, podrían afectar el desarrollo de la economía peruana y, por lo tanto, influir en el nivel de ingresos y consecuente capacidad de pago de los Contratos de Arrendamientos correspondientes a los Clientes.

### **2.1.3. Riesgo de Depreciación y Control Cambiario.**

Antes de 1991, el Estado Peruano adoptó políticas de control cambiario sobre el mercado local de divisas, implantando restricciones para los participantes en el mercado cambiario y para la negociación de moneda extranjera. Desde marzo de dicho año no existen controles de tipo de cambio en el Perú y las transacciones de compra y venta de moneda extranjera se realizan al tipo de cambio de libre mercado.

Durante las décadas previas, la moneda peruana experimentó un número significativo de fuertes devaluaciones; sin embargo, cabe resaltar que durante los últimos años prácticamente no ha experimentado una variación significativa. No se puede asegurar que el ritmo de depreciación/apreciación de la moneda nacional no varíe en el futuro y debe evaluarse la posibilidad de que dichas restricciones o controles puedan volver a aplicarse.

Asimismo, resulta pertinente precisar que, en caso los Contratos de Arrendamiento se encuentren denominados en Dólares, en la medida que los ingresos de los Clientes se encuentren denominados en Soles, dichos Contratos de Arrendamiento podrían encontrarse expuestos al riesgo cambiario.

### **2.1.4. Riesgo de Conflicto Social, Terrorismo y Vandalismo.**

Entre fines de la década de los ochenta e inicios de la década de los noventa, el Perú experimentó niveles significativos de actividad terrorista que incrementó sus acciones de violencia contra el gobierno y el sector privado. A pesar del éxito obtenido en la disminución de las actividades terroristas, no puede garantizarse que éstas no vuelvan a ocurrir, afectando la actividad socio-económica del país y las actividades e ingresos de los Clientes.

Asimismo, en el pasado, se han realizado reclamos por reivindicaciones sociales, económicas o de otra índole por parte de algunos sectores de la sociedad peruana que han llevado a brotes de violencia y vandalismo contra la propiedad pública y privada, por lo que no puede garantizarse que ello no vuelva a ocurrir, y de ser el caso, la manera como pudieran afectar las actividades e ingresos de los Clientes y del Patrimonio del Fideicomiso no se puede predeterminar de antemano.

### **2.1.5. Riesgo de cambios en la Legislación Vigente.**

Existe la posibilidad de que ocurran cambios en las normas y reglamentación vigente que afecten el normal desarrollo del Fideicomiso, la operación de las FIBRA, los activos subyacentes (inmuebles), así como a las actividades económicas de los arrendatarios.

Este riesgo también está relacionado con la probabilidad de que surjan eventos que impidan o afecten el normal ejercicio de los derechos del Fideicomiso como propietario de los Inmuebles, por deficiencias en los títulos de propiedad que así lo acrediten; o actos de terceros, tales como la invasión de los inmuebles, presentación de pruebas que acrediten la posesión, entre otros.

No se puede garantizar que eventuales cambios en la legislación, incluyendo la legislación laboral y contable, no afecten la forma en la que el Originador desarrolla sus actividades y que tales cambios no vayan a tener un efecto adverso para el Originador.

#### **2.1.6. Riesgo de cambios a la Legislación Tributaria Vigente.**

De manera general, es importante poner de relieve que las normas tributarias que afectan al FIBRA o a los Titulares de Certificados de Participación son susceptibles de ser modificadas o derogadas en el tiempo y pueden influir negativamente en el rendimiento esperado de sus inversiones.

Los inversionistas interesados en adquirir Certificados de Participación, deberán consultar a sus respectivos asesores tributarios respecto a los alcances de los impuestos antes indicados u otros que pudieran resultar aplicables a su inversión, y sobre los diferimientos fiscales, exoneraciones, inafectaciones y, en general, beneficios tributarios que pudieran aplicar. Asimismo, se recomienda a los inversionistas interesados en adquirir Certificados de Participación que estén permanentemente informados sobre los cambios y/o precisiones y/o aclaraciones en la normativa tributaria y/o respecto de las interpretaciones que pudieran adoptar las autoridades tributarias, teniendo presente que los actuales beneficios tributarios otorgados en el marco de los FIBRA son nuevos y de relativa reciente vigencia.

No puede garantizarse que las normas tributarias que resultan aplicables al FIBRA y/o a los Titulares de los Certificados de Participación, o la forma en que éstas sean interpretadas por la autoridad competente, no experimenten modificaciones en el futuro, ni que dichas modificaciones tengan efectos más beneficiosos o adversos.

Sobre el particular, es prudente exponer que el tratamiento tributario especial aplicable al FIBRA ha sido incorporado en la legislación fiscal peruana a través de la Ley N° 30532 – Ley que promueve el desarrollo del Mercado de Capitales, publicada con fecha 31 de diciembre de 2016 y vigente a partir del 01 de enero de 2017; la misma fue reglamentada a través del Decreto Supremo N° 264-2017-EF publicado con fecha 09 de setiembre de 2017 y vigente desde el 10 de setiembre de 2017.

Ahora bien, respecto de lo indicado en el párrafo previo, debe precisarse que la referida Ley N° 30532 ha sido objeto de reciente modificación a través del Decreto Legislativo N° 1371 -publicado con fecha 02 de agosto de 2018-, encontrándose pendiente la adecuación de la norma reglamentaria (Decreto Supremo N° 264-2014-EF) a dichas modificaciones legislativas bajo comentario. Asimismo, resulta adecuado exponer que las recientes modificaciones incorporadas por el Decreto Legislativo N° 1371 -de conformidad con su Primera Disposición Complementaria Final- entran en vigencia a partir del 01 de enero de 2019.

En tal sentido, como puede apreciarse, los beneficios tributarios aplicables en el marco del FIBRA son nuevos y de reciente reglamentación, así como de reciente modificación legislativa a través del Decreto Legislativo N° 1371, publicado con fecha 02 de agosto de 2018 y vigente a partir del 01 de enero de 2019. Por ende, no se puede garantizar que la normativa tributaria aplicable al FIBRA se mantenga estática en el tiempo y no sea objeto de un proceso de evolución que conlleve futuras modificaciones, precisiones y/o aclaraciones a nivel legal y/o reglamentario, ni que las autoridades fiscales competentes no emitan normas más específicas y/o realicen interpretaciones sobre la base de su apreciación de la normativa vigente.

Cualquier modificación y/o precisión normativa podría proporcionar flexibilidad adicional al tratamiento fiscal del FIBRA; no obstante, eventualmente podría tener un efecto opuesto.

## **2.2 Factores de Riesgo Relativos a las Inversiones.**

### **2.2.1. Riesgo de Liquidez y de diferencial entre Oferta y Demanda de las Inversiones en Inmuebles.**

Los activos subyacentes de FIBRA PRIME están conformados por bienes raíces que son, por naturaleza, inversiones a largo plazo y menos líquidas que los activos financieros tradicionales. Las inversiones cuentan con un rendimiento variable que está asociado al rendimiento de los inmuebles producto de su valorización y flujos que puedan generar a partir de su explotación. Por lo tanto, no es posible que el Fideicomiso garantice la realización de distribuciones en efectivo, puesto que dependerá de las rentas obtenidas, así como de la estructura de gastos del Fideicomiso.

Asimismo, el limitado mercado de inmuebles con ciertas características y estándares (como por ejemplo: edificios de oficinas y corporativos modernos, con buena ubicación y accesibilidad) frente a la creciente demanda de potenciales fondos de inversión, empresas inmobiliarias, inversionistas institucionales u otros FIRBI o FIBRAS, podría conducir a una sobrevalorización de este tipo de propiedades y, con ello, a la disminución de las tasas de rentabilidad objetivo.

No es posible, por tanto, garantizar que: (i) el Fideicomiso podrá adquirir inmuebles y realizar inversiones que satisfagan en todo momento sus objetivos de inversión y rentabilidad, lo cual puede conllevar a una gestión de inversiones con ciertas propiedades con perfil retorno-riesgo menor al objetivo, (ii) el Fideicomiso pueda invertir la totalidad del monto del programa, y (iii) el Fideicomiso pueda adquirir inmuebles en condiciones económicas favorables para los inversionistas.

Asimismo, existe el riesgo de que las inversiones inmobiliarias pierdan valor de mercado debido al desarrollo de nuevos diseños y tecnología más avanzada, o por caída de la demanda de inmuebles por expectativas negativas de la economía, entre otros factores. Todo ello podría afectar adversamente el valor de los Certificados de Participación y el rendimiento que estos puedan generar.

### **2.2.2. Riesgo de Crecimiento de la FIBRA.**

El Fideicomiso pretende crecer a través de adquisición de Bienes Inmuebles, para lo cual se contempla recurrir periódicamente a nuevas colocaciones de Certificados de Participación o a tomar financiamientos a través de organismos multilaterales y/o instituciones del sistema financiero y/u otras modalidades permitidas por la Legislación Aplicable.

En ese sentido, el Fideicomiso podría no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no le es posible acceder a los referidos mecanismos de financiamiento oportunamente y en términos favorables.

### **2.2.3. Riesgo de Demora o Incumplimiento Contractual en la Adquisición de los Bienes Inmuebles detallados en el Prospecto Informativo Complementario.**

Si bien la Empresa Administradora ha tomado todas medidas necesarias para mitigar el riesgo de demora o incumplimiento contractual de las contrapartes vendedoras de los Bienes Inmuebles señalados en la sección II. “Destino de los Recursos Captados” a través de la suscripción de contratos de opción, acuerdos vinculantes, compra ventas sujetas a condición suspensiva entre otros documentos jurídicamente vinculantes, siempre existe el riesgo -ya sea por causas atribuibles al mismo vendedor o atribuibles

a casos fuerza mayor fuera del control de estos-, de que se verifiquen dichas demoras o incumplimientos en perjuicio de FIBRA Prime.

En ese sentido, se debe tomar en consideración que en caso de demoras o incumplimientos contractuales de parte de los vendedores de los Bienes Inmuebles -ya sea por causas atribuibles a estos o atribuibles a casos fuerza mayor fuera de su control- los recursos captados serán invertidos en las Inversiones Temporales Permitidas hasta que se puedan formalizar las transferencias de propiedad respectivas o hasta que se consiga un Bien Inmueble sustituto que cumpla con las características indicadas en la Política de Inversión, situación que podría reducir la rentabilidad proyectada de la FIBRA Prime habida cuenta de la naturaleza de tales instrumentos de inversión.

#### **2.2.4. Riesgo de Factores de Mercado de los Inmuebles.**

Corresponde a los cambios en la valorización de los inmuebles a causa de variaciones en la demanda de inmuebles, tasas de interés, tasas cambiarias y de inflación.

Los cambios antes mencionados podrían generar de manera inmediata cambios en la valorización de cada activo, la cual podrá ser positiva o negativa dependiendo del comportamiento del mercado.

#### **2.2.5. Riesgos Contractuales y Legales.**

Podrían existir fallas u omisiones en los distintos contratos que sean celebrados por el Fideicomiso durante el proceso de adquisición de inmuebles. A efectos de mitigar dichos riesgos, conforme a lo establecido en el Anexo 7 del Acto Constitutivo, los contratos de adquisición preverán la obligación de los transferentes de realizar el saneamiento de los vicios que pudieran presentarse en los inmuebles. Asimismo, los contratos de adquisición podrán prever pagos parciales del precio de adquisición que busquen garantizar el saneamiento de los defectos existentes en los inmuebles, de forma previa o posterior a la transferencia.

De igual manera, existe el riesgo de que los transferentes de los inmuebles incumplan sus obligaciones y, como consecuencia de ello, el Fideicomiso incurra en ciertas pérdidas si fuera sancionado y obligado a indemnizar daños debido al incumplimiento de sus obligaciones contractuales con los Clientes con los que se hubiere comprometido a arrendar determinado inmueble. En dicho caso, los contratos de adquisición podrán establecer cláusulas de indemnidad que responsabilicen al transferente por los posibles reclamos de los Clientes, en caso se generen daños contra ellos vinculados a la transferencia del inmueble.

Existe también el riesgo de incumplimiento en los contratos de arrendamiento que no necesariamente estén relacionados con la capacidad del pago de los arrendatarios, como son el cumplimiento de las normas de convivencia con los demás arrendatarios del inmueble, falta de pago de mantenimientos, incumplimientos varios a los contratos de arrendamiento, entre otros. Para mitigar estas posibles consecuencias negativas, conforme a lo establecido en el Anexo 8 del Acto Constitutivo, los contratos de arrendamiento establecerán garantías por los daños que se generen sobre el inmueble, obligaciones de indemnidad frente al Fideicomiso por reclamos que pudieran realizar terceros, penalidades, seguros por los daños que se causen al inmueble o bienes de terceros, así como causales de resolución por incumplimiento de los contratos.

#### **2.2.6. Riesgos de Contingencias Ocultas en los Bienes Inmuebles del Fideicomiso.**

A pesar de que la Empresa Administradora llevará a cabo un proceso minucioso de “*due diligence*” de los Bienes Inmuebles a adquirir para el Fideicomiso, el cual incluye los aspectos legales, contables, tributarios, laborales, regulatorios, financieros y técnicos, es posible que en ciertas ocasiones no se puedan detectar pasivos o

contingencias ocultas, que una vez halladas podrían afectar el valor de los activos y por ende la rentabilidad de las inversiones. En ese sentido, los contratos de adquisición preverán obligaciones de saneamiento de los transferentes, así como obligaciones de los transferentes de asumir responsabilidad o el costo de los defectos del inmueble que se detecten luego de producida la transferencia.

#### **2.2.7. Riesgo de la Propiedad Física del Bien Inmueble.**

Los inmuebles a adquirir están expuestos a pérdidas por los denominados riesgos patrimoniales, que incluyen incendio, inundación, terremoto, robo, entre otros. Si bien estos riesgos pueden ser mitigados y transferidos en gran parte mediante la adquisición de pólizas de seguros patrimoniales, la pérdida de los flujos de arrendamientos a consecuencia de estos eventos no siempre puede ser cubierta en su totalidad por las pólizas de lucro cesante, afectando negativamente la rentabilidad.

#### **2.2.8. Riesgo de Crédito y Mercado por Inversiones Temporales.**

La política de inversiones del Fideicomiso, alineado a lo establecido por la regulación, y en tanto no afecte los planes de inversión y los requerimientos mínimos de liquidez, podrá invertir hasta un 30% del Activo Total del Fideicomiso en: (i) 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; y (ii) Instrumentos financieros o valores mobiliarios de corto plazo emitidos y garantizados por el Gobierno Central o el Banco Central de Reserva del Perú, los cuales comparten la clasificación de riesgo que le es otorgada al país.

Estas inversiones de carácter temporal también están sujetas a riesgos de mercado y crédito. Sin embargo, debido al horizonte de corto plazo y a la adecuada calidad crediticia de éstas, se espera que ambos riesgos sean limitados.

#### **2.2.9. Riesgos de Construcción.**

Existe el riesgo, para casos de desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios que reditúen algún tipo de renta, que terminen siendo financiados muy por encima de sus presupuestos originales y en plazos mayores. A pesar de que estos riesgos pudiesen ser mitigados parcialmente con la introducción de provisiones y cláusulas penales en los contratos de construcción, el Fideicomiso podría enfrentar pérdidas no contempladas por dichas provisiones que afecten negativamente al valor de las inversiones.

Existe también la posibilidad de demoras en el otorgamiento de permisos municipales de construcción que impacten negativamente en el retorno de las inversiones en proyectos inmobiliarios que adquiera el Fideicomiso.

#### **2.2.10 Riesgos de invertir en Régimen de Copropiedad.**

El Fideicomiso podrá adquirir total o parcialmente la propiedad y/o dominio fiduciario de inmuebles. En caso se realicen inversiones por la vía de copropiedad se deberá tener en consideración que las decisiones respecto del inmueble deberán ser tomadas por todos los copropietarios del inmueble, de acuerdo a las reglas establecidas en el Código Civil. Esto podría ocasionar retrasos en la disposición y administración del inmueble si los copropietarios no estuviesen de acuerdo.

No obstante, el Fideicomiso buscará tener un porcentaje de participación en cada inmueble que garantice que: i) no se realicen actos que puedan afectar la condición de FIBRA bajo la Legislación Aplicable, ii) no se aprueben cambios fundamentales en el uso del inmueble o que puedan afectar la condición de FIBRA bajo la Legislación Aplicable, y, iii) que permita disponibilidad de realización.

## **2.3 Factores de Riesgo Relativos a los Arrendatarios.**

### **2.3.1. Riesgo de Oferta, Demanda y Precio de Arrendamientos.**

La existencia de una reducida y limitada demanda potencial de arrendatarios de cierto perfil de solvencia para los inmuebles adquiridos por el Fideicomiso, podría elevar los índices de vacancia (tiempo en que el inmueble permanece sin poder ser arrendado), reducir el precio de los alquileres y disminuir el valor de las cuotas, afectando en forma negativa al retorno de la inversión.

### **2.3.2. Riesgo de Crédito de los Arrendatarios.**

Este riesgo corresponde a los potenciales retrasos y paralización de los pagos de arrendamientos debido a la situación financiera del arrendatario. La situación general del país, del sector o industria, competencia de mercado, niveles de endeudamiento y estructura interna y niveles de eficiencia podría afectar la situación financiera de las empresas (arrendatarios) e impactar su capacidad de pago de los arrendamientos. Si bien se cuenta con el inmueble, existe un riesgo de vacancia en la búsqueda de nuevos inquilinos y por ello es fundamental la evaluación crediticia a realizar.

Con la finalidad de minimizar el riesgo de no pago por parte de los arrendatarios (riesgo de crédito), previo al proceso de inversión inicial se llevará a cabo una evaluación crediticia individual detallada para el caso de inmuebles con un solo arrendatario (fábricas, almacenes, edificios corporativos), y una validación sólo de indicadores generales para grupos de arrendatarios donde la diversificación misma reduce el riesgo.

Como complemento, también se hará un seguimiento de los principales factores de riesgo, que será presentado y discutido en los Comités Técnicos.

Asimismo, se incluirá en los contratos de arrendamiento limitantes específicos a los hechos de caso fortuito o fuerza mayor que permitan la suspensión de pago de rentas. De igual manera, se podrá establecer penalidades por falta de pago y obligaciones de indemnización por lucro cesante, en caso la falta de pago concluya con la resolución del respectivo contrato de arrendamiento.

### **2.3.3. Riesgo Reputacional de los Arrendatarios.**

El perfil e historial de los arrendatarios constituye una variable importante a tomar en cuenta, toda vez que podría afectar en forma adversa la reputación del Fideicomiso en caso de arrendar Bienes Inmuebles a Clientes vinculados con actividades delictivas o cuestionables desde un punto de vista ético o moral. Ello podría generar, eventualmente, problemas de liquidez a raíz de pérdidas financieras de corto plazo o incluso comprometer su existencia dentro del mercado local.

Para efectos de mitigar este riesgo, la Empresa Administradora implementará procedimientos de "Conoce a tu Cliente" ("KYC"). Asimismo, no se tomará en cuenta como arrendatarios a empresas que cuenten con juicios o antecedentes de corrupción y lavado de activos. Asimismo, se excluyen industrias como: venta de armas, casinos y cigarrillos.

Un aspecto importante a considerar en la selección de arrendatarios será identificar a empresas que a criterio de la Empresa Administradora destaquen por ser Empresas Socialmente Responsables ("ESR") y cuenten con estándares de gobierno corporativo aceptables para la Empresa Administradora.

### **2.3.4. Riesgo de Recolocación de los bienes inmuebles arrendados.**

Los activos inmobiliarios a ser adquiridos por el Fideicomiso tienen arrendamientos vigentes que vencen dentro de los próximos años. Si bien el Fideicomiso buscará

renovar dichos arrendamientos, en caso no fuera capaz de acordar una renovación con los niveles de renta existentes o superiores, el ingreso por rentas podría verse afectado.

#### **2.3.5. Riesgo de Concentración en pocos Arrendatarios.**

Es el riesgo de depender de unos pocos arrendatarios y, por lo tanto, de ser afectados en forma significativa si algunos de ellos tuviese dificultades económicas debido a la concentración.

El mercado de arrendatarios en Perú es limitado y las oportunidades de encontrar arrendatarios adecuados para la estrategia del Patrimonio Fideicometido podrían verse afectadas negativamente con el incremento de vacancia en los metros cuadrados arrendables, competencia entre inmuebles similares, variación del tipo de cambio, condiciones de la economía en general entre otros.

#### **2.3.6. Riesgo de Desalojo de Arrendatarios.**

En el caso en que algún arrendatario incumpla con el pago de sus arrendamientos por un determinado plazo, y tenga que, por contrato, procederse a su desalojo, existe el riesgo de que este proceso pueda ser impugnado por los arrendatarios, impidiendo que el desalojo se ejecute en los tiempos esperados.

En la medida que el proceso de desalojo se extienda en el tiempo, ello tendría un impacto negativo en la rentabilidad del Fideicomiso toda vez que podría retrasar la potencial negociación de un nuevo arrendatario y retomar el flujo de cobros de arrendamientos.

Para mitigar el riesgo de no devolución del local arrendado, los contratos de arrendamiento preverán penalidades diarias por la no devolución del inmueble, así como una cláusula de allanamiento del arrendatario a la futura pretensión de desalojo que pueda promoverse, al amparo de lo dispuesto en la Ley No. 30201.

### **2.4 Factores de Riesgo relacionados al Patrimonio Fideicometido.**

#### **2.4.1. Riesgo de Inexistencia de un Mercado Secundario para los Certificados de Participación y Riesgo de Liquidez.**

Si bien los Certificados de Participación se encontrarán inscritos en la Bolsa de Valores de Lima y se negociaran ante dicho mecanismo centralizado, no se puede asegurar que se desarrolle un mercado secundario líquido y profundo para dichos instrumentos.

Ante un eventual escenario en el que los inversionistas requieran vender o disponer de sus Certificados de Participación, éstos podrían perder valor importante en caso no exista un mercado desarrollado y líquido para ello.

Ni el Fiduciario, el Originador o la Empresa Administradora, ni sus personas relacionadas, afiliadas o que formen parte de su grupo económico, tienen la obligación de crear un mercado secundario para facilitar la venta de los instrumentos o asegurar una venta a precios favorables.

Dependiendo del número y naturaleza de los partícipes (retail e institucional) y del nivel de liquidez en el mercado, existe el riesgo de que el valor de mercado de los Certificados de Participación difiera de su valor intrínseco.

Debido a que los Certificados de Participación del Fideicomiso serán negociados en la BVL, y a que el valor nominal de las cuotas será bajo, se esperaría que este riesgo no sea significativo para transacciones de bajo volumen, pero sí para transacciones de mayores volúmenes.

#### **2.4.2. Riesgo de Concentración de Certificados de Participación en pocos Fideicomisarios.**

Debido a la existencia del Derecho de Suscripción Preferente, los Fideicomisarios tendrán el derecho a suscribir preferentemente Certificados de Participación como consecuencia de los acuerdos de aumentos de capital en forma proporcional a su tenencia.

Por ello, existe el riesgo de que los partícipes que logren concentrar un gran porcentaje de Certificados de Participación terminen teniendo preferencia en la asignación de las nuevas cuotas.

Asimismo, el reducido tamaño de inversionistas locales podría hacer que los Certificados de Participación queden en manos de pocos tenedores y se concentre la participación, ocasionando luego distorsiones en la generación de precios de los Certificados de Participación negociados en rueda de bolsa.

#### **2.4.3. Riesgo de Dilución por Aporte de Inmuebles y/o Compensaciones.**

Conforme se establece en el Acto Constitutivo, el Fideicomiso podrá emitir Certificados de Participación para darlos en contraprestación a la compra y aporte de inmuebles o como contraprestación a los miembros del al Comité Técnico o a la Empresa Administradora, de conformidad con lo establecido en la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable. En este escenario, los inversionistas serán diluidos por los inversionistas que aportaron los inmuebles, pudiendo afectar los retornos, a pesar de que los inmuebles adquiridos generen rentas.

El aporte de bienes inmuebles así como la entrega de contraprestaciones al Comité Técnico o a la Empresa Administradora serán informados mediante hecho de importancia de acuerdo a lo dispuesto en el Acto Constitutivo y la Legislación Aplicable.

#### **2.4.4. Riesgo de Endeudamiento del Patrimonio Fideicometido.**

El Fideicomiso podría 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, sujeto al límite de endeudamiento establecidos en la Cláusula Vigésimo Quinta del Acto Constitutivo y que se transcribe en el numeral 8.6 del presente Prospecto Marco .

En dichas transacciones, el Fideicomiso podría ser requerido de entregar en garantía ciertos Bienes Inmuebles que formen parte del Fideicomiso a efectos de garantizar las obligaciones asumidas. 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 el límite previsto para endeudamientos del Fideicomiso.

El incumplimiento de parte del Fideicomiso de pagar sus obligaciones crediticias podría tener consecuencias negativas para la rentabilidad del mismo pues los acreedores de dichas deudas tendrán preferencia de pago sobre los Fideicomisarios en todo momento, incluso durante la liquidación del Fideicomiso.

#### **2.4.5. Riesgo de Conflicto de Interés.**

Existe el riesgo de conflicto de interés cuando miembros del Comité Técnico que intervienen en las decisiones de inversión, o la Empresa Administradora o cualquiera de las personas vinculadas a esta tuviesen una participación directa o indirecta en alguna potencial inversión que sea materia de evaluación, negociación o seguimiento de ejecución por la Empresa Administradora.

En dichos casos, el Acto Constitutivo contempla en su Anexo 6 la Política de Gestión de Conflictos de interés, la cual describe los supuestos de conflictos de interés y como serán prevenidos y/o solucionados, dependiendo del nivel en el que podría ocurrir el conflicto de interés, conforme a lo siguiente:

- 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 equivalente al regulado en el Acto Constitutivo.
- iv. 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 por acuerdo tomado con quórum y mayoría simple.

#### **2.4.6. Riesgo del Fiduciario del Patrimonio Fideicometido.**

El Patrimonio Fideicometido que respaldará los Certificados de Participación será administrado por Continental Sociedad Titulizadora S.A., una empresa supervisada por la SMV, que cuenta con amplia experiencia en administración de fideicomisos.

Sin perjuicio de ello, existe el riesgo que, no obstante haber sido instruido para la administración del referido Patrimonio Fideicometido en virtud al Acto Constitutivo, el Fiduciario no cumpla cabalmente con las instrucciones impartidas o las ejecute incorrectamente (incluyendo una ejecución no eficiente y errónea en el manejo de las operaciones del patrimonio, pagos administrativos, entrega de las distribuciones a los partícipes, liquidaciones, entre otros), supuestos en los cuales el Fiduciario estará sujeto a las responsabilidades que en razón de su cargo y las Leyes Aplicables le correspondan.

#### **2.4.7. Riesgo de la Empresa Administradora**

La Empresa Administradora fue constituida el 3 de julio de 2017, y esta será la primera FIBRA gestionada activamente por la Empresa Administradora, por lo que existe un riesgo vinculado a la experiencia previa en la gestión del negocio, a fin de cumplir oportunamente con los requisitos regulatorios y trazados por el FIBRA.

No obstante, los ejecutivos que conforman la plana gerencial de la Empresa Administradora, según se describe en el numeral 7.2. del Prospecto Marco, cuentan

con una amplia experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo adquisición de activos inmobiliarios y gestión de los mismos para generación de flujos.

Asimismo, conforme a lo señalado en el numeral 10.4. del Prospecto Marco, la Empresa Administradora es una empresa Vinculada a Inversiones Prime S.A., empresa de capitales peruanos con más de 8 años de experiencia en el mercado inmobiliario, dedicada a la inversión en bienes inmuebles de tipo prime generadores de rentas, como oficinas, locales industriales y comerciales, etc. Inversiones Prime S.A. se caracteriza por la maximización de flujos de caja a través de distintos tipos de instrumentos financieros y una proactiva gestión de activos, generando así cada año mayor valor de la compañía para sus accionistas.

Adicionalmente, la Empresa Administradora contará con un Directorio integrado por las personas señaladas en el numeral 7.2.1 del presente Prospecto, con amplia experiencia previa en administración de activos inmobiliarios, inversiones y manejo de riesgos. El Directorio brindará apoyo a la Plana Gerencial de la Empresa Administradora en temas vinculados a la gestión de los activos inmobiliarios y gestión de riesgos de las inversiones

#### **2.4.8. Riesgo de Modificación del Acto Constitutivo.**

Se debe tomar en consideración que el Acto Constitutivo del Fideicomiso podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea General, para ello se seguirá el proceso contemplado en el Acto Constitutivo.

Sin perjuicio de ello, en caso se produzca una modificación, derogación o reemplazo de los requisitos normativos que resulten aplicables para que el Fideicomiso sea calificado como FIBRA, el Fiduciario podrá adecuar el Acto Constitutivo según las reglas establecidas en la Ley, Reglamento o Legislación Aplicable vigente.

#### **2.4.9. Riesgo de Pérdida de la Calidad de FIBRA y sus beneficios tributarios**

El Fideicomiso deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Tercera Disposición Final del Reglamento e indicados en el numeral 5.2 del presente documento, a efectos de ser considerado como una FIBRA.

En caso el Fideicomiso no cumpla con dichos requisitos no tendrá la condición de FIBRA y por tanto no podrá denominarse como tal, debiendo el Fiduciario modificar su denominación.

De ocurrir lo anterior, no serán de aplicación los beneficios tributarios descritos en la Sección 14 “Legislación Aplicable en Materia Tributaria” del presente Prospecto Marco. Sin perjuicio de lo señalado, el Fiduciario y la Empresa Administradora asumen la responsabilidad de seguimiento y cumplimiento de los requisitos normativos para la condición de FIBRA.

Es importante indicar que, aun cuando el Fideicomiso mantenga la condición de FIBRA, no serán aplicables los beneficios tributarios expuestos en el numeral 14.3 de la Sección 14 “Legislación Aplicable en Materia Tributaria” del Prospecto Marco en el supuesto que: (i) exista vinculación entre los fideicomisarios y/o fideicomitentes y/o sociedad titulizadora y/o terceros contratados para el desarrollo de la finalidad FIBRA y/o miembros de la comisión administradora, y/o (ii) la actividad de construcción y administración de las actividades inmobiliarias no sea realizada a través de un tercero.

Sobre el particular, es importante tener presente que, de conformidad con el Decreto Legislativo N° 1371, este requisito específico ha sido eliminado a partir del 01 de enero de 2019, siendo que el análisis de vinculación se realizará únicamente para determinar si un fideicomisario -que califique como persona natural- tiene 20% o más del total de certificados de participación, conjuntamente con sus partes vinculadas.

Por tanto, en dicho contexto, las rentas -por arrendamiento y cesión en uso de los inmuebles- que se devenguen hasta el 31 de diciembre de 2018 y que sean objeto de atribución a dicha fecha, estarán sujetas a retención con la tasa del Impuesto a la Renta empresarial, más no con la tasa preferencial de 5%.

Sin embargo, a las rentas a ser atribuidas a las personas naturales partir del 01 de enero de 2019 les resultará aplicable la tasa preferencial de 5% en la medida que: (i) el partícipe no tenga 20% o más del total de certificados de participación, conjuntamente con sus partes vinculadas y, (ii) el Fideicomiso mantenga la condición de FIBRA.

#### **2.4.10. Riesgo de Interpretación de la Administración Tributaria respecto de las normas tributarias aplicables a la FIBRA**

De conformidad con lo establecido en el numeral 3 del segundo párrafo del Artículo 4 de la Ley N° 30532 se establece que uno de los requisitos para aplicar la tasa de retención del Impuesto a la Renta de 5% -sobre las rentas por arrendamiento u otras formas de cesión en uso de bienes inmuebles atribuidas a una persona natural- es la no existencia de vinculación entre los fideicomisarios y/o fideicomitentes y/o sociedad titulizadora y/o terceros contratados para el desarrollo de la finalidad FIBRA y/o miembros de la comisión administradora.

Al respecto, sobre la base de lo establecido en el Inciso b) del Artículo 32-A de la Ley del Impuesto a la Renta y el Artículo 24 del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta que regula los supuestos de vinculación, se considera que si alguno de los miembros del Comité Técnico fueran eventualmente titulares de certificados de participación, no se activarían los supuestos de vinculación.

Sin embargo, se debe tomar en consideración el riesgo de que la Administración Tributaria pudiera tener una interpretación perjudicial distinta de la normativa aplicable y/o la propia normativa aplicable fuera modificada y/o precisada habida cuenta que la presente FIBRA será una de las primeras experiencias en el mercado local y no existen experiencias, interpretaciones o pronunciamientos previos en ese sentido.

Sobre el particular, es importante tener presente que, de conformidad con el Decreto Legislativo N° 1371, este requisito específico (no existencia de vinculación entre los fideicomisarios y/o fideicomitentes y/o sociedad titulizadora y/o terceros contratados para el desarrollo de la finalidad FIBRA y/o miembros de la comisión administradora) ha sido eliminado a partir del 01 de enero de 2019; sin embargo, se mantiene el análisis de vinculación para determinar si un fideicomisario -que califique como persona natural- tiene 20% o más del total de certificados de participación, conjuntamente con sus partes vinculadas.

Por otro lado, los inversionistas deberán tener en consideración que a fin de garantizar que la tenencia de Certificados de Participación no exceda el límite máximo de 20% que establece la Legislación Aplicable tributaria, la Sociedad Titulizadora podrá solicitar a los inversionistas la suscripción y envío de declaraciones juradas de no vinculación. En caso los inversionistas no cumplan con enviar la citada declaración de ser solicitada, la Sociedad Titulizadora podrá instruir al Agente de Pago a efectuar retenciones de las utilidades distribuidas a favor de los inversionistas hasta que estos regularicen la suscripción y envío de la declaración señalada.

### **3. DESTINO DE LOS RECURSOS CAPTADOS**

Los recursos que se obtengan mediante la colocación de los Certificados de Participación se destinarán:

- (i) Pagar todos los Costos de la colocación(según sean definidos por el Fiduciario y la Empresa Administradora con sujeción al Acto Constitutivo y la definición del numeral 6.29 del Acto Constitutivo) y pago de los Costos pre operativos (conforme este término se define en el numeral 6.33 del Acto Constitutivo) y
- (ii) Efectuar inversiones con sujeción a la Política de Inversiones del Fideicomiso, regulada en el Título V del Acto Constitutivo.

En adición a lo expuesto, en caso se considere necesario una Caja Requerida para Gastos Operativos en cada colocación; los fondos serían transferidos a la Cuenta Recaudadora. Asimismo, en caso se establezcan esquemas de sobreasignación de Certificados de Participación para una colocación en concreto conforme a lo establecido en el numeral 17.6 de la Sección 17 del presente Prospecto Marco; 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.

En el Prospecto Informativo Complementario se incluye el listado de las inversiones bajo contrato de opción, que formarían parte del portafolio del Patrimonio Fideicometido.

#### 4. DESCRIPCIÓN DE LOS VALORES A SER OFRECIDOS

##### 4.1. Términos y condiciones Generales del Programa

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:

- |               |                              |  |
|---------------|------------------------------|--|
| <b>4.1.1.</b> | Denominación del Programa:   | “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME”.   |
| <b>4.1.2.</b> | Denominación de los valores: | Certificados de participación FIBRA PRIME  |
| <b>4.1.3.</b> | Documentos del Programa:     | <p>Significa, en conjunto, los siguientes documentos:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. El Acto Constitutivo,</li><li>2. El Prospecto Marco,</li><li>3. El Contrato de Colocación.</li><li>4. Los Avisos de Oferta.</li><li>5. El Contrato de Administración, Gestión Operación y Mantenimiento.</li><li>6. Los contratos y otros documentos necesarios para formalizar e implementar el Programa no incluidos en los literales anteriores, desde la fecha de su suscripción.</li></ol>   |
| <b>4.1.4.</b> | Tipo de Instrumento:         | Certificados de Participación de Titulización inscritos en el RPMV y que serán registrados en la BVL.  |
| <b>4.1.5.</b> | Clase:                       | <p>Los Certificados de Participación serán valores mobiliarios nominativos, indivisibles, de una única clase, representados por anotaciones en cuenta e inscritos en el registro contable de CAVALI y serán negociados en rueda de bolsa de la BVL y se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley.</p> <p>Todos los Certificados de Participación a ser emitidos en virtud del Programa serán considerados instrumentos de participación patrimonial; y, por tanto, no son amortizables, salvo lo establecido en el Acto Constitutivo en: (i) caso se regulen opciones de sobreasignación u otras medidas de estabilización del precio del valor en el Aviso de Oferta de cada colocación o (ii) que medie autorización de la Asamblea General.</p> <p>Cada Certificado de Participación dará derecho a un (1) voto.</p> |
| <b>4.1.6.</b> | Moneda:                      | Dólares.   |
| <b>4.1.7.</b> | Monto del Programa:          | Hasta por un máximo de US\$ 500'000,000 (Quinientos millones y 00/100 Dólares).  |

<b>4.1.8.</b>	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.
<b>4.1.9.</b>	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.
<b>4.1.10.</b>	Originador:	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. Es Administradora Prime S.A.
<b>4.1.11.</b>	Emisor:	Es el Patrimonio Fideicometido denominado "Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME" representado por el Fiduciario.
<b>4.1.12.</b>	Entidad Estructuradora o Estructurador:	BBVA Banco Continental.
<b>4.1.13.</b>	Fiduciario:	Continental Sociedad Titulizadora S.A.
<b>4.1.14.</b>	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.
<b>4.1.15.</b>	Agente Colocador:	Continental Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A.
<b>4.1.16.</b>	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 del Acto Constitutivo. Las Distribuciones solo se realizarán en la medida que el Patrimonio Fideicometido haya generado los recursos líquidos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones.
<b>4.1.17.</b>	Valor Nominal:	US\$ 10 (Diez y 00/100 Dólares).

<b>4.1.18.</b>	Valor Cuota:	<p>Es el valor cuota de cada Certificado de Partición calculado con una periodicidad trimestral.</p> <p>El Valor Cuota se calculará dividiendo el Patrimonio Neto del Patrimonio Fideicometido entre el número de Certificados 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 del mismo producto de su negociación en la BVL.</p>
<b>4.1.19.</b>	Periodo 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>
<b>4.1.20.</b>	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</p>

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

- |                |   |  |
|----------------|---|--|
| <b>4.1.21.</b> | 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 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>            |
| <b>4.1.22.</b> | Fecha de Inicio del Periodo de Colocación o Período Recepción de Órdenes: | <p>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.</p>   |
| <b>4.1.23.</b> | Fecha de Distribuciones:  | <p>Son aquellas en las que se pagarán las Distribuciones, en caso existan recursos por distribuir conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Novena del Acto Constitutivo que consta como Anexo A del presente documento.</p>   |
| <b>4.1.24.</b> | 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> |
| <b>4.1.25.</b> | Destino de los Recursos Captados:   | <p>Los recursos captados por la colocación de los Certificados de Participación se utilizarán para (i) el pago de todos los Costos de la colocación</p>  |

(según sean definidos por el Fiduciario y la Empresa Administradora con sujeción al Acto Constitutivo y la definición del numeral 6.29 del Acto Constitutivo) y pago de los Costos pre operativos (conforme este término se define en el numeral 6.33 del Acto Constitutivo) ; y (ii) efectuar inversiones con sujeción a la Política de Inversiones del Fideicomiso, regulada en el Título V del Acto Constitutivo.

En adición a lo expuesto, en caso se considere necesario una Caja Requerida para Gastos Operativos en cada colocación; los fondos serían transferidos a la Cuenta Recaudadora. Asimismo, en caso se establezcan esquemas de sobreasignación de Certificados de Participación conforme a lo establecido en el numeral 17.6 de la Sección 17 del presente Prospecto Marco; 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.

Los parámetros generales de los esquemas de sobreasignación de Certificados de Participación se establecen en el Anexo 11 del Acto Constitutivo. Asimismo, las condiciones específicas de dichos esquemas de sobreasignación serán establecidas en el presente Prospecto Marco y en el respectivo Aviso de Oferta.

En el Prospecto Informativo Complementario se incluye el listado de las inversiones que formarían parte del portafolio del Patrimonio Fideicometido.

- |                |                                    |  |
|----------------|------------------------------------|--|
| <b>4.1.26.</b> | 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 que forma parte del Anexo A del presente documento.                          |
| <b>4.1.27.</b> | 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.   |
| <b>4.1.28.</b> | Coproiedad                         | 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.

<b>4.1.29.</b>	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.
<b>4.1.30.</b>	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"> <li>- Honorarios por colocación y estructuración.</li> <li>- Pagos a la Bolsa de Valores de Lima por comisión de inscripción y listado.</li> <li>- Pago de comisión por fondo de garantía.</li> <li>- Tasas a la SMV.</li> <li>- Pagos a Cavali.</li> <li>- Clasificaciones de Riesgo.</li> </ul> <p>Los Costos de las colocaciones no podrán exceder el 5% del monto de cada colocación, porcentaje que no incluirá IGV.</p>
<b>4.1.31.</b>	Patrimonio Neto del Fideicomiso	Es el resultado de la resta entre el Activo Total del Patrimonio Fideicometido y los pasivos señalados en el balance del mismo.
<b>4.1.32.</b>	Mecanismo de Colocación :	<p>Es el mecanismo de colocación establecido en la Sección 17 del Prospecto Marco y el Aviso de Oferta. Estos procedimientos podrán establecer esquemas de sobreasignación con la finalidad de implementar mecanismos de estabilización de precios permitidos por la Legislación Aplicable.</p> <p>Las condiciones de los esquemas de sobreasignación de Certificados de Participación serán establecidas en el Aviso de Oferta.</p>
<b>4.1.33.</b>	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>

- 4.1.34. Costos pre-operativos:** Todos los costos relacionados con la organización del Patrimonio Fideicometido serán asumidos por este.
- Los Costos pre operativos incluyen los siguientes conceptos:
- Honorarios por servicios legales respecto de los Documentos del Programa.
  - Retribuciones al Comité Técnico.
  - Otros.
- El monto de Costos pre operativos no podrá exceder de US\$ 200,000.00 (Doscientos Mil y 00/100 Dólares).
- Los Costos pre operativos se detallarán en el Aviso de Oferta.

#### **4.2. Condiciones de la colocación.**

Las condiciones de cada una de las colocaciones se sujetarán a lo dispuesto en el presente Prospecto Marco y el Aviso de Oferta.

#### **4.3. Aumentos de Capital.**

##### **4.3.1. Aumento del Monto del Programa y Nuevo Programa.**

Una vez colocado el total del Monto del Programa a través de uno 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.

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.

##### **4.3.2. Aportes y valorización 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 Acto Constitutivo.

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.

#### **4.3.3. Derecho de Suscripción Preferente**

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.

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 cuotas sin suscribir luego de terminada la segunda rueda las cuotas remanentes se colocaran por oferta pública, salvo que el Fiduciario decida no continuar con la colocación.

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

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. del Acto Constitutivo 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).

## **5. ESTRUCTURA Y PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA TITULIZACIÓN FIBRA PRIME**

### **5.1. Descripción General de la FIBRA en el Perú.**

La FIBRA es un Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces, regulado mediante la Tercera Disposición Final en el Reglamento, cuya finalidad es la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso y emita exclusivamente certificados de participación colocados por oferta pública primaria.

### **5.2. Características de la FIBRA.**

El Fideicomiso de Titulización tendrá las siguientes características principales de conformidad con lo establecido en la Tercera Disposición Final del Reglamento y a efectos de ser considerado como una FIBRA:

- 5.2.1.** De acuerdo con lo establecido en la Política de Inversiones del Fideicomiso señalada en el Título V del Acto Constitutivo que consta como Anexo A del presente documento, al menos el setenta por ciento (70%) del Activo Total del Fideicomiso estará invertido en Inversiones en Bienes Inmuebles y el remanente en depósitos en entidades bancarias del Sistema Financiero, instrumentos representativos de éstos o en instrumentos financieros o valores mobiliarios de corto plazo emitidos y garantizados por el Gobierno Central o por el Banco Central de Reserva del Perú, es decir, 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 Complementaria Final del Reglamento y sus posteriores complementos o modificaciones.

- 5.2.2.** 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.

- 5.2.3.** El Fideicomiso distribuirá trimestralmente entre los Titulares de Certificados de Participación al menos el noventa y cinco por ciento (95%) de las utilidades netas del ejercicio trimestral correspondiente del Fideicomiso de conformidad con lo indicado en la Cláusula Vigésimo Novena del Acto Constitutivo que consta como Anexo A del presente documento.

- 5.2.4.** Los Certificados de Participación serán colocados, por oferta pública primaria, por lo menos a diez (10) inversionistas distintos no Vinculados entre sí. Para la determinación de su vinculación se utilizarán los criterios establecidos en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupo Económico, aprobado por Resolución SMV N° 019-2015-SMV/01, o norma que la modifique o sustituya.

### **5.3. Descripción del Proceso de Titulización**

El proceso de titulización descrito en el presente Prospecto Marco se realiza mediante un Patrimonio Fideicometido constituido mediante el Acto Constitutivo de fecha 23 de agosto de 2018 celebrado entre Continental Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de originador y el Fiduciario, elevado a Escritura Pública del 24 de agosto de 2018 otorgada por el Notario de Lima, doctor Víctor Tinageros Loza. Posteriormente, con fecha 06 de diciembre se celebró la Modificación Integral al Acto Constitutivo entre Administradora Prime S.A. como Originador y el

Fiduciario, elevado a Escritura Pública de fecha 07 de diciembre de 2018 otorgada por el Notario de Lima, doctora Cecilia Hidalgo Morán . La Modificación Integral al Acto Constitutivo consta como Anexo A del presente documento.

Como parte del proceso de titulización, el Originador efectuará el Aporte Inicial; asimismo, con el producto de la colocación de los Certificados de Participación en el mercado, se efectuará la adquisición de los Activos Inmobiliarios, los cuales se incorporarán en el Patrimonio Fideicometido, de tiempo en tiempo.

El Fiduciario, a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades por instrucción del Comité Técnico previa propuesta de la Empresa Administradora, según corresponda: (i) realizar la colocación de Certificados de Participación conforme a los términos y condiciones que se detallan en el Acto Constitutivo, (ii) suscribir los Contratos por Aportes de Bienes Inmuebles de acuerdo a lo establecido en el numeral 4.3.2. del presente Prospecto Marco (iii) realizar las Inversiones en Bienes Inmuebles y en otras Inversiones Temporales Permitidas de acuerdo a lo establecido en la Política de Inversiones, (iv) adquirir y mantener en su propiedad y/o dominio fiduciario los Bienes Inmuebles y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio Fideicometido, (v) distribuir y administrar las Cuentas del Fideicomiso, (vi) efectuar las Distribuciones y (vii) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Comité Técnico le indique a propuesta de la Empresa Administradora.

#### **5.4. Descripción de las Cuentas del Patrimonio Fideicometido y Manejo.**

El Fiduciario deberá abrir las siguientes cuentas bancarias: (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, y (x) la Cuenta de Servicio de Deuda.

##### **5.4.1. 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.

##### **5.4.2. 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 gastos de la colocación conforme (conforme este término se define en el numeral 6.29 del Acto Constitutivo) 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 Acto Constitutivo), (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.

#### **5.4.3. 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.

#### **5.4.4. 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 del Acto Constitutivo) 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 del Acto Constitutivo.

#### **5.4.5. 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.

Sin 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.

#### **5.4.6. Cuenta Recaudadora**

- 5.4.6.1. 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 Inicio de Recepción de Órdenes de la primera colocación de los Certificados de Participación.

- 5.4.6.2. 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. del Acto Constitutivo 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.

#### **5.4.7. Cuenta Garantía de Clientes**

- 5.4.7.1 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.
- 5.4.7.2 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.
- 5.4.7.2 El Comité Técnico decidirá 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 Acto Constitutivo que forma parte integrante en calidad de Anexo A de este documento.

#### **5.4.7. Cuenta Penalidades y Contingentes**

- 5.4.7.1. 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) las penalidades aplicadas por el incumplimiento del periodo de forzoso de vigencia de los Contratos de Arrendamiento por parte de los Clientes.
- 5.4.7.2. Los fondos depositados en dicha Cuenta serán destinados al pago de los costos, gastos, indemnizaciones o penalidades 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.

#### **5.4.7. 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 del Acto Constitutivo.

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

#### **5.4.8. 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 Acto Constitutivo en forma mensual.

Los fondos depositados en dicha cuenta servirán para realizar el pago del capital, intereses y comisiones de las operaciones de financiamiento del Fideicomiso.

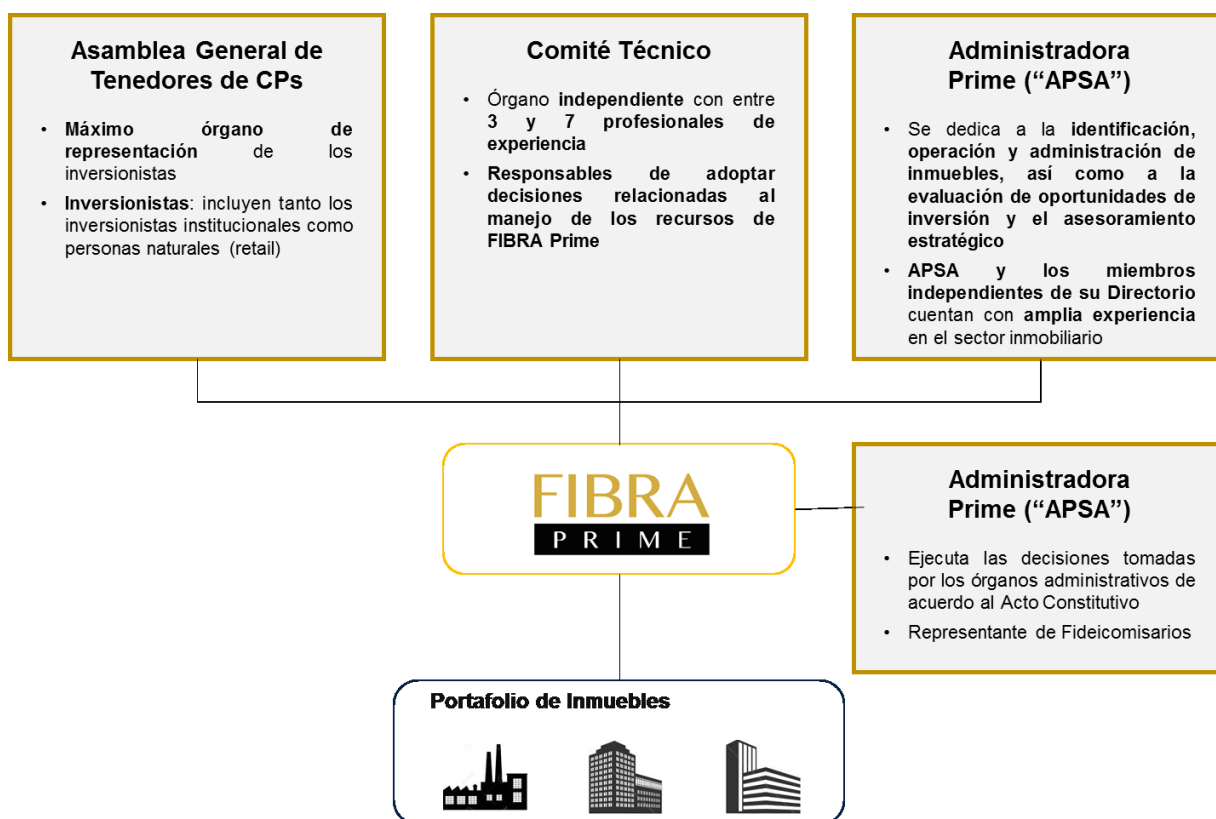
### **5.5. Órganos Administrativos**

El modelo de negocio se basa en la exitosa experiencia demostrada en más de 38 países, y en especial en México, en donde se vienen implementando este tipo de estructuras inmobiliarias (i.e. Fibras, REITs) que son eficientes en sus manejos tributación, dada los beneficios que se otorgan para promover dichas inversiones. En

Perú, recién en diciembre del 2016 se promulgó el DL N°1262 y la Ley N°30532 que promueve este tipo de inversiones.

El principal enfoque de FIBRA PRIME es generar el mejor rendimiento neto posible a los inversionistas, traducido en un *Dividend Yield* que supere los promedios de los retornos de instrumentos de renta fija.

La estructura de la FIBRA PRIME considera una administración externa eficiente liderada por Administradora Prime, quien cumplirá con lineamientos de gobierno corporativo aplicables a la industria, conforme al siguiente esquema:



## **6. DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO**

### **6.1. Denominación.**

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”.

### **6.2. Constitución e Inscripción.**

El Patrimonio Fideicometido se constituyó mediante el Acto Constitutivo de fecha 23 de agosto de 2018 celebrado entre Continental Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de originador y el Fiduciario, elevado a Escritura Pública del 24 de agosto de 2018 otorgada por el Notario de Lima, doctor Víctor Tinageros Loza. Posteriormente, con fecha 06 de diciembre se celebró la Modificación Integral al Acto Constitutivo entre Administradora Prime S.A. como Originador y el Fiduciario, elevado a Escritura Pública de 07 de diciembre de 2018 otorgada por el Notario de Lima, doctora Cecilia Hidalgo Morán. La Modificación Integral al Acto Constitutivo consta como Anexo A del presente documento.

### **6.3. Finalidad del Patrimonio Fideicometido**

El Patrimonio Fideicometido se constituye con el fin de 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 una FIBRA de conformidad con lo establecido en el Reglamento.

### **6.4. Denominación de las Entidades Participantes**

#### **6.4.1. Agente Colocador**

La colocación de los Certificados de Participación será efectuada por Continental Bolsa S.A.B. S.A., con domicilio en Av. República de Panamá N° 3065, Piso N° 2, Centro Comercial Continental, San Isidro, Lima 27, Perú. Teléfono: (511) 209-2380.

#### **6.4.2. Entidad Estructuradora**

BBVA Banco Continental, con domicilio en Av. República de Panamá N° 3055, San Isidro, Lima 27, Perú, es la entidad encargada de la estructuración del proceso de titulización descrito en el presente Prospecto Marco. Teléfono (511) 209-1000.

#### **6.4.3. Asesores Legales del Fiduciario y de la Entidad Estructuradora**

Lazo & De Romaña Abogados, con domicilio en Av. Pardo y Aliaga N° 699, piso 8, San Isidro, Lima 27, Perú, son los asesores legales del Fiduciario y de la Entidad Estructuradora en el proceso de titulización descrito en el presente Prospecto Marco. Teléfono: (511) 612-1700.

#### **6.4.4. Fiduciario**

En virtud del Acto Constitutivo que forma parte del Anexo A del presente documento, el Fiduciario del Patrimonio Fideicometido será Continental Sociedad Titulizadora S.A., con domicilio en Av. República de Panamá N° 3055, Piso 2, San Isidro, Lima 27, Perú, sociedad titulizadora constituida de acuerdo con las Leyes Aplicables. Teléfono: (511) 209-1000.

Los derechos, facultades, obligaciones y responsabilidades del Fiduciario se describen en el numeral 7.1.5 de la Sección Séptima del presente Prospecto Marco.

#### **6.4.5. Originador**

Administradora Prime S.A (“APSA”), con domicilio en Av. Melgarejo 457, Urbanización Santa Patricia, La Molina, Lima, con domicilio para estos efectos en Calle Leónidas Yerovi 106, Oficina 106, San Isidro. Teléfono: (511) 478-8463.

#### **6.4.6. El Factor Fiduciario<sup>1</sup>**

**Bruno Viacava Hooker (Titular)**

**DNI 08711944**

**Dirección: Av. República de Panamá 3055, San Isidro**

Bruno Viacava Hooker, de nacionalidad peruana, identificado con DNI N° 08711944. El Sr. Viacava es Bachiller en Ciencias Administrativas de la Universidad de Lima, Diplomado en Finanzas Corporativas en la Universidad del Pacífico, participó en el Programa de Desarrollo de Directivos dictado en CENTRUM, en el programa “Gestionando Servicio” desarrollado en la Escuela de Dirección de la Universidad de Piura, ha participado en tres congresos internacionales de Fideicomiso. Trabaja en el Banco Continental desde 1990; desde 1994 hasta el 2010 administró los servicios de Fideicomiso y Comisión de Confianza brindado por el Banco Continental y su subsidiaria Continental Sociedad Titulizadora.

**Marcela de Romaña Amorós (Titular)**

**DNI 07206026**

**Dirección: Av. República de Panamá 3055, San Isidro**

Marcela de Romaña Amorós, de nacionalidad peruana, identificada con DNI Nro. 07206026, La Sra. De Romaña es Contador Público con Nro. de matrícula 30753, es contador titulado de la Universidad Particular San Martín de Porres, trabaja en el Banco Continental desde 1978, desde 1995 ha sido responsable de la Contabilidad de las siguientes empresas subsidiarias: Contidata SA, Fundación del BBVA Banco Continental y la filial Holding Continental, desde 1998 Inmuebles y Recuperaciones Continental, desde 2002 es responsable de la Contabilidad de los Patrimonios Fideicometidos constituidos tanto en el Banco Continental como en Continental Sociedad Titulizadora

El Factor Fiduciario es la persona natural que ejecutará según corresponda las decisiones del Comité Técnico y actuará representando al Fiduciario en la administración del Patrimonio Fideicometido.

El Fiduciario y el Factor Fiduciario sólo serán responsables por aquellas obligaciones aplicables al Fiduciario derivadas de la normativa aplicable y/o contenida 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 directamente por la

---

<sup>1</sup> Bruno Viacava Hooker y Marcela de Romaña Amorós podrán ejercer las funciones de Factor Fiduciario de manera individual e indistintamente.

Empresa Administradora frente a los Fideicomisarios de conformidad con Documentos del Programa.

La Empresa Administradora será responsable frente a los Fideicomisarios por aquellas obligaciones frente a los Fideicomisarios y al Patrimonio Fideicometido contenidas en los Documentos del Programa. Empresa Administradora no será responsable frente a los Fideicomisarios por aquellas obligaciones asumidas por el Fiduciario y/o el Factor Fiduciario de conformidad con los Documentos del Programa.

El Fiduciario designará al Factor Fiduciario conforme lo establecido en el Acto Constitutivo.

#### **6.4.7. Empresa Administradora**

Administradora Prime S.A ("APSA"), con domicilio en Av. Melgarejo 457, Urbanización Santa Patricia, La Molina, Lima, con domicilio para estos efectos en Calle Leónidas Yerovi 106, Oficina 106, San Isidro. Teléfono: (511) 478-8463.

#### **6.5. De los bienes que integran el Patrimonio Fideicometido.**

Constituirán el Patrimonio Fideicometido los siguientes bienes fideicometidos:

- 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 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.

#### **6.6. Política para Inversiones en Bienes Inmuebles del Patrimonio Fideicometido**

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.

Adicionalmente, el Fideicomiso, de acuerdo a lo instruido por el Comité Técnico previa propuesta de la Empresa Administradora, podrá invertir en:

- a) Valores mobiliarios 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.
- c) Otras que puedan ser permitidas por la regulación de FIBRAs.

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.

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.

#### 6.7. Vinculaciones económicas y jurídicas

No existe ningún grado de vinculación entre los miembros del Directorio de Continental Sociedad Titulizadora S.A.

Asimismo, el Fiduciario, sus directores y el Factor Fiduciario no se encuentran vinculados a la Empresa Administradora, sus directores, principales funcionarios de gestión ni a los miembros del Comité Técnico.

#### 6.8. Análisis del flujo esperado de efectivo a ser generado por el Patrimonio Fideicometido.

Los parámetros generales que se tendrán en cuenta para calcular el flujo esperado de efectivo a ser generado por el Patrimonio Fideicometido indicados anteriormente serán los siguientes:

<b>(+) Ingresos por rentas (1)</b>
<b>(-) Facility Management y demás gastos y costos operativos</b>
<b>Net Operating Income (NOI)</b>
<b>(-) Gastos administrativos</b>
Fee de administración (3)
Otros gastos (4)
<b>(+/-) Otros (5)</b>
<b>Flujo Distribuible</b>

Dónde:

- El *Net Operating Income* ("NOI") lleva la definición detallada en el numeral 7.2.9.2

- Ingresos por rentas (1)

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.

- Gestión y administración de inmuebles (*Facility Management*) y demás gastos y costos operativos (2)

Son los gastos y costos en los que se debe incurrir directamente para operar los activos inmobiliarios, que no son cubiertos por los inquilinos, y que 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 (Se entenderá por fondo de promoción y marketing a las comisiones destinadas a la comercialización y promoción de la FIBRA).
- Servicios de seguridad y vigilancia
- Servicios de operación de estacionamientos

No se encuentra comprendida la Comisión Anual por Administración y Gestión de la Empresa Administradora.

- Fee de administración (3)

- Comisión Anual por Administración y Gestión de la Empresa Administradora.

- Otros gastos (4)

- Incluye gastos generados por los siguiente conceptos: valoración de inmuebles, auditoría contable y asesoría tributaria, retribución al Comité Técnico y al Fiduciario, servicios de clasificación de riesgo, servicios de market makers o formadores de mercados, entre otros.

Las funciones de los formadores de mercado o market makers son distintas de las funciones del Agente Colocador; y corresponden a aquellas sociedades agentes de bolsa que promueven la liquidez de valores inscritos en la BVL, de acuerdo con lo establecido en la Resolución SMV N°007-2014-SMV/01.

- Otros (5)

- Incluye flujos generados por recuperación de IGV, ingresos y gastos financieros, ingresos o egresos extraordinarios, entre otros

El Prospecto Informativo Complementario contiene el análisis del flujo esperado de efectivos a ser generado por el Patrimonio Fideicometido.

## **6.9. Relación de Valores a los que servirá de respaldo.**

Los Certificados de Participación.

## **6.10. Relación de costos y gastos a ser asumidos por el Patrimonio Fideicometido.**

### **6.10.1. Gastos Ordinarios a cargo del Fideicomiso.**

- Costos de colocación de Certificados de Participación bajo el Programa.
- 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 Acto Constitutivo.
- 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.
- Pago de comisiones del Fiduciario.
- Pago de la retribución de los miembros de la Comité Técnico.
- 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.
- El pago a las empresas encargadas de auditar los estados financieros del Patrimonio Fideicometido durante la vigencia del mismo.
- Los derivados de los servicios bancarios, tales como, emisión de chequeras, comisiones por transferencia, mantenimiento de las Cuentas del Patrimonio Fideicometido, entre otros.
- Los gastos por concepto de publicación de avisos de convocatoria e instalación de las Asambleas.
- 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.
- 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 del Acto Constitutivo, conforme a lo establecido en el numeral 35.22 de la Cláusula Trigésimo Quinta del Acto Constitutivo.
- Gastos de mantenimiento de las Inversiones en Bienes Inmuebles.
- Gastos de servicios públicos de las Inversiones en Bienes Inmuebles.
- Gastos de servicios de limpieza de las Inversiones en Bienes Inmuebles.
- Gastos de servicios de seguridad y vigilancia de las Inversiones en Bienes Inmuebles.
- Gastos de servicios de operación de estacionamientos de las Inversiones en Bienes Inmuebles.
- Gastos relacionados a la conformación del fondo de promoción y marketing.
- Gastos de Liquidación del Patrimonio Fideicometido.
- Gastos de Clasificadoras.
- Los honorarios de asesoría tributaria o de empresas que realicen labores de asesoría en actividades tributarias complementarias.
- Los honorarios que se asignen a formadores de mercado (o *market makers*).
- 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 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.

#### **6.10.2. Límite de Gastos Ordinarios del Fideicomiso.**

Todos los gastos ordinarios no podrán exceder de tres (3%) anual del valor del Patrimonio Neto del Fideicomiso. Gastos superiores a los límites indicados deberán ser aprobados por 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 que consta como Anexo 1 del Acto Constitutivo, (iv) la Comisión del Fiduciario establecida en el Anexo 9 del 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 (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.

#### **6.10.3. 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 del Acto Constitutivo deberán haber sido realizados por alguna de las empresas tasadoras que se incluyen en el listado del Anexo 4 del 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 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" del Acto Constitutivo.
- 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 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 Acto Constitutivo.

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

#### **6.10.4. 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 del Acto Constitutivo, 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.

#### **6.10.5. Gastos de los Titulares de los Certificados de Participación.**

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

#### **6.11. Condiciones y plazos de existencia.**

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 como consecuencia de las causales que se mencionan en la Cláusula Trigésima Tercera del Acto Constitutivo que forma parte del Anexo A del presente documento.

#### **6.12. Mecanismos para liquidación del Patrimonio Fideicometido.**

El Patrimonio Fideicometido podrá ser liquidado y extinguido cuando la Asamblea General decida disolver y liquidar el Patrimonio Fideicometido, conforme al quórum calificado establecido para ello en la Cláusula Cuadragésima Octava del Acto Constitutivo.

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.

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.

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 Praelación establecido en el numeral 6.27 del Acto Constitutivo.

Los gastos que pueda generar la ejecución del Plan de Disolución y Ejecución serán asumidos por el Patrimonio Fideicometido.

**6.13. Modificación del Acto Constitutivo.**

Es facultad de la Asamblea General aprobar modificaciones al Acto Constitutivo, con el quórum y mayorías requeridos conforme a éste último. Las modificaciones al Acto Constitutivo siempre serán a propuesta del Fiduciario.

En ese sentido, se requerirá quórum calificado de la Asamblea General de todos los Certificados de Participación entonces en circulación y en segunda convocatoria, se adoptarán por decisión de Titulares de Certificados de Participación que representen la mayoría absoluta de los Certificados de Participación presentes o representados en la Asamblea General.

**6.14. 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 mayor a la trimestral.

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

**6.15. Destino de los activos al final del fideicomiso.**

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 Acto Constitutivo que forma parte del Anexo A del presente documento.

**6.16. Prelación de pagos.**

Todos los Certificados de Participación tienen la misma y única prelación de pagos. No existen Certificados de Participación subordinados.

**6.17. Estados Financieros del Patrimonio Fideicometidos.**

El Patrimonio Fideicometido tendrá contabilidad independiente a la contabilidad relativa al patrimonio del Fiduciario, o a la contabilidad de los otros patrimonios que se encuentren bajo su dominio fiduciario.

La contabilidad del Patrimonio Fideicometido será elaborada por el Fiduciario y se llevará de conformidad con las normas que sobre contabilidad se encuentren vigentes y serán revisados por un auditor externo.

## **7. DESCRIPCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA FIBRA**

### **7.1. Del Comité Técnico.**

#### **7.1.1. 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.

#### **7.1.2. Integrantes Iniciales del Comité Técnico y sus Biografías. –**

Los integrantes iniciales del Comité Técnico serán las siguientes personas:

##### **Orlando Cerrutti Banchemo**

Ejecutivo con amplia experiencia gerencial y directiva, siendo desde su fundación y por 17 años Gerente General de Pacífico Vida, en donde realizaba diversas inversiones en el sector inmobiliario de rentas cumpliendo siempre con los objetivos de rentabilidad del Grupo Pacífico. Se estima que anualmente se inyectan aproximadamente US\$2,000MM a cada aseguradora y entre el 10% y 15% de este monto se destinan a la inversión inmobiliaria directa, en toda la cadena de valor de la industria, desde desarrollos inmobiliarios puntuales hasta la adquisición de flujos estabilizados (principalmente inmuebles comerciales). Es importante señalar que la inversión inmobiliaria en activos de renta resulta una parte importante del portafolio de una compañía aseguradora pues utiliza los mismos para efectos de cubrir y calzar sus obligaciones técnicas.

Actualmente se desempeña como asesor y miembro del comité de riesgos de Pacífico y Director Alterno de sus empresas de Salud. Es también, profesor de la Escuela de Postgrado de la Universidad del Pacífico y considerado por Semana Económica entre los Top-25 CEO más rentables del Perú. A través de su empresa OBCerrutti, realiza intervenciones en empresas que desean mejorar sus resultados analizando temas estratégicos, culturales y dinámicas organizacionales. Orlando es Bachiller en Ingeniería Industrial y en Ingeniería Mecánica por la PUCP, Magister en Ciencias por la Universidad de Sussex UK y Magister en Psicología por la PUCP. Tiene estudios en

Dinámica de Grupos y en Desarrollo Profesional y Liderazgo por el Tavistock Institute UK.

### **Rafael Venegas Vidaurre**

Rafael es actualmente Director de varias empresas de primer nivel del mercado peruano en las que se encuentran GyM Holding y Spencer Stuart. Cuenta con 30 años de impecable trayectoria y experiencia. Rafael, es Ingeniero Industrial y de Sistemas de la UNI y cuenta con especializaciones de post-gradó en Procesos Administrativos y Finanzas en A.Andersen School en Chicago. Ha completado el CEO Management Program (1 y 2) en Kellogg School of Management, así como el programa de Planeamiento Estratégico, Gestión Humana y Marketing en Harvard University. Ha sido Gerente General del Banco Internacional de Colombia, Citibank Perú, BankBoston Perú, Banco Sudamericano, Hermes/Brinks y del 2010 al 2016, se desempeñó como CEO en Rímac Seguros y Reaseguros – empresa que anualmente destina gran parte de sus inversiones directas en activos inmobiliarios, para así cumplir con sus obligaciones financieras. Se estima que anualmente se inyectan aproximadamente US\$2,000MM a cada aseguradora y entre el 10% y 15% de este monto se destinan a la inversión inmobiliaria directa, en toda la cadena de valor de la industria, desde desarrollos inmobiliarios puntuales hasta la adquisición de flujos estabilizados (principalmente inmuebles comerciales). Es importante señalar que la inversión inmobiliaria en activos de renta resulta una parte importante del portafolio de una compañía aseguradora pues utiliza los mismos para efectos de cubrir y calzar sus obligaciones técnicas.

### **Miguel Aramburú Álvarez-Calderón**

Miguel es actual miembro del Directorio de diversas empresas, entre ellas se encuentran ENFOCA Fondo de inversión, Minsur SA, Andino Investment Holding SAC, Toulouse Lautrec, UCAL, El Comercio y CERTUS. Ha trabajado anteriormente como Director Independiente de varias otras instituciones en el Perú. Durante los años 2006 y 2007, Miguel lideró la exitosa salida en bolsa de Hochschild Mining PLC en el London Stock Exchange. Recibió su título de pregrado de Ingeniería Industrial de la Universidad Pontificia Católica del Perú y un MBA de la Universidad de Stanford.

#### **7.1.3. 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 del Acto Constitutivo. 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 del Acto Constitutivo; 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.

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 del Acto Constitutivo, previa evaluación y propuesta de la Empresa Administradora conforme a los lineamientos previstos en el Anexo 7 del Acto Constitutivo. 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 del Acto Constitutivo.

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 del Acto Constitutivo, deberán ser aprobadas por la Asamblea General, conforme al quórum y mayorías prevista en el primer párrafo del numeral 48.3 del Acto Constitutivo.

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 del Acto Constitutivo, conforme a lo establecido en el numeral 35.22 de la Cláusula Trigésimo Quinta del Acto Constitutivo.

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 del Acto Constitutivo. En ningún caso, las empresas tasadoras podrán ser Vinculadas con la Empresa Administradora o el Fiduciario.

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.

#### **7.1.4. Retribución del Comité Técnico.**

El cargo de miembro del Comité Técnico será remunerado de acuerdo a lo establecido por el Anexo 2 del Acto Constitutivo.

#### **7.1.5. 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*").

#### **7.1.6. Remoción y Vacancia del Comité Técnico.**

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 Acto Constitutivo, la Ley y/o del Reglamento.

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.

#### **7.1.7. Sesiones del Comité Técnico.**

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.

#### **7.1.8. Quórum y Mayorías del Comité Técnico.**

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 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 tuvieren 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 Acto Constitutivo.

#### **7.1.9. Tratamiento de Conflictos de Interés.**

Ningún miembro del Comité Técnico estará facultado a discutir y/o votar en asuntos respecto de los cuáles tenga un conflicto de intereses, de conformidad a los lineamientos establecidos en el Anexo 6 del Acto Constitutivo que forma parte del Anexo A del presente documento.

## **7.2. De la Empresa Administradora.**

### **7.2.1. El Directorio de la Empresa Administradora**

El Directorio de la Empresa Administradora estará integrado en su mayoría por miembros independientes con amplia experiencia previa en la administración de activos inmobiliarios, inversiones y manejo de riesgos:

#### **José Ramón Mariategui**

José Ramón cuenta con más de 40 años de experiencia empresarial. Actualmente es Presidente del Directorio de Administradora Prime S.A, y Socio-Fundador y Presidente Ejecutivo de Inversiones Prime S.A., empresa de capitales peruanos con más de 8 años de experiencia en el mercado inmobiliario, dedicada a la inversión en bienes inmuebles adquiriendo exitosamente activos comerciales por más de \$30MM.

Cuenta con una importante y extensa experiencia en el mercado asegurador peruano enfocado principalmente en seguros de propiedad, diseñando pólizas con las mejores condiciones de protección, ideales para cada actividad comercial, industrial o de servicios que protejan patrimonios y bienes inmuebles, logrando una proactiva gestión de activos previniendo pérdidas financieras y generando cada año mayor valor de las compañías aseguradas.

Ha sido Presidente Ejecutivo de Mariátegui JLT Corredores de Seguros S.A. corredor de seguros desde 1987 líder en el mercado nacional y Director Fundador de JLT Corredores de Reaseguros S.A. ambas pertenecientes al grupo inglés Jardines Lloyd Thompson, así como Gerente General de La Real Cía. de Seguros actualmente Mapfre Perú. Ha realizado diversas especializaciones en Real Estate por la Universidad de Oxford y la Universidad de Harvard, en las escuelas de negocios de Saïd Business School y Harvard Business School, respectivamente.

#### **Gonzalo Barandiaran Gutiérrez (Independiente)**

Socio y Gerente General de Park Office SAC, empresa dedicada al diseño, desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios. Gonzalo es bilingüe y tiene más de 20 años de experiencia exitosa en el desarrollo de negocios y proyectos tanto en banca empresarial y corporativa, así como en el sector inmobiliario. Posee una base sólida de conocimientos gerenciales, financieros e inmobiliarios, excelentes relaciones interpersonales, con un eficiente manejo de equipos de trabajo y logro de resultados, gerenciando proyectos inmobiliarios por más de US\$ 432MM, desde el 2007, distribuidos en 150,000 m2 de oficinas y 140,000 m2 en Retail, hasta la fecha. Gonzalo es Licenciado en Administración de Empresas de la Universidad del Pacífico, además ha realizado un MBA con especialización en finanzas en la University of Pittsburgh (Becado por la OEA).

Ha laborado en Contract Workplaces Perú S.A., Inmobiliaria Riscal SA, Credit Outsourcing SAC, Bank Boston N.A. sucursal del Perú y Banco Interbank.

#### **Juan José Calle Quiros (Independiente)**

Socio Fundador de ABL Partners y ABL Realty, empresas dedicadas a proyectos inmobiliarios comerciales. Actualmente es Gerente General de Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A., empresa que se encarga de la administración del Centro Comercial Jockey Plaza, principal y más importante Centro Comercial del Perú y uno de los más grandes de Sudamérica, administrando a más de 500 locatarios distribuidos en un área de 140, 000 m2 y facturando más de \$800MM. Juan José también se desempeña como Director de la Asociación de Centros Comerciales y de Entretenimiento del Perú, y es Miembro de la Junta Consultiva del International Council of Shopping Centers – Sudamérica.

Ha laborado como Director en varias empresas locales e internacionales, con experiencia comprobada en manejo de crisis y reestructuraciones financieras y societarias; así como en

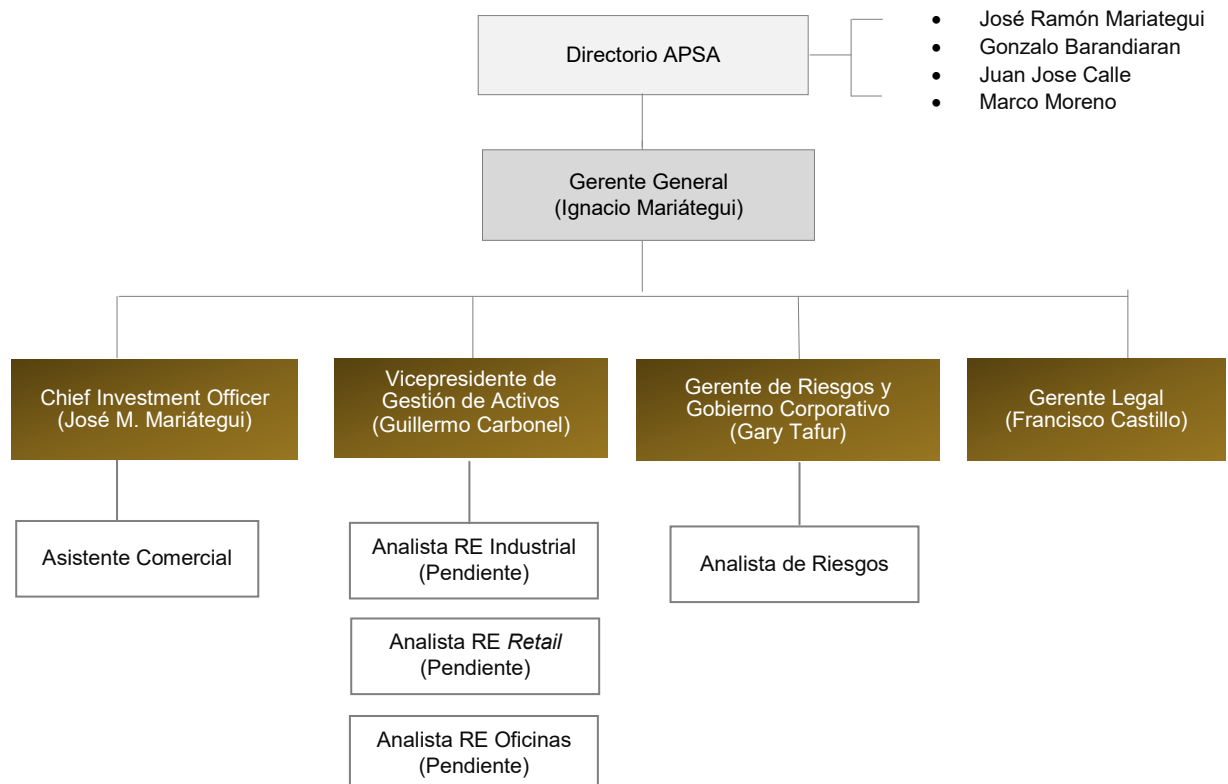
importantes desarrollos inmobiliarios comerciales. Juan Jose también ha laborado en Altas Cumbres y Wiese – Aetna Compañía de Seguros.

Es Licenciado en Relaciones Internacionales por la Academia Diplomática del Perú y tiene estudios de post-grado en Derecho Internacional Público y Privado por la Universidad de Chile, Marketing, Seguros, entre otros. Además habla 5 idiomas en los que se encuentran el español, inglés, portugués, ruso y francés.

### Marco Moreno (Independiente)

Profesional de finanzas, bilingüe, con 25 años de experiencia en mercado de capitales y divisiones corporativas de instituciones financieras globales y corporaciones multinacionales. Es Socio-Fundador de CREUZA Advisors, el *family office* más importante en el Perú con un AUM de más de \$700MM. Tiene un amplio conocimiento de los mercados financieros y del capital de América Latina, manejo de excelentes negociaciones y habilidades analíticas. Lidera un equipo orientado a resultados sobresalientes para tomar decisiones cruciales bajo alta presión. Licenciado en Economía por la The University of Texas at Austin y MBA en Concentrations in Finance and Entrepreneurship por The Anderson School of Management at UCLA, con experiencia de haber laborado en Belcorp, Lehman Brothers, Banco Santander entre otros.

### Organización de la Empresa Administradora.



## **7.2.2. Plana Gerencial de la Empresa Administradora y Biografías.**

### **Ignacio Mariategui Salazar – Gerente General**

Socio Fundador de Administradora Prime S.A. (APSA), empresa exclusiva para la administración de activos del primer fideicomiso de inversión en rentas inmobiliarias del Perú, FIBRA Prime. Tiene más de 8 años de experiencia en la industria inmobiliaria, adquiriendo satisfactoriamente activos comerciales por más de \$30MM, los cuales generan flujos positivos y estables para Inversiones Prime S.A. (IPSA) como Director de Inversiones. Cuenta con dos MBA en la Universidad Adolfo Ibáñez de Chile y Deusto School of Business, así como cursos de educación continua en el programa Real Estate en Oxford University en el SAID Business School. Bachiller en Administración de Empresas por la Universidad de Lima.

Ha sido Director Comercial y Socio de Mariategui JLT Corredores de Seguros S.A. (hoy JLT Perú Corredores de Seguros S.A.) corredor de seguros desde 1987 líder en el mercado nacional y perteneciente al grupo inglés Jardine Lloyd Thompson.

### **José Manuel Mariategui Salazar – Chief Investment Officer**

Socio Fundador de Administradora Prime S.A. (APSA), empresa exclusiva para la administración de activos del primer fideicomiso de inversión en rentas inmobiliarias del Perú, FIBRA Prime. Cuenta con 8 años de experiencia en la industria inmobiliaria, desempeñándose como Gerente General de Inversiones Prime S.A. (IPSA). Durante este tiempo, ha adquirido más de 12,000 metros cuadrados de oficinas valorizadas en más de \$30MM. Ha realizado distintos cursos de especialización en Real Estate, tanto en Harvard University (Harvard Business School) como en Oxford University (SAID Business School), además de una maestría en Risk Management de City University (CASS Business School) y actualmente cursa otra maestría con doble titulación en Dirección Financiera de la Universidad Adolfo Ibáñez de Chile y ESADE de España. Bachiller en Administración de Empresas por la Universidad de Lima.

Ha ocupado el cargo de Gerente de Risk Management en Mariategui JLT Corredores de Seguros S.A. (hoy JLT Perú Corredores de Seguros S.A.) corredor de seguros desde 1987, líder en el mercado nacional y perteneciente al grupo inglés Jardine Lloyd Thompson

### **Guillermo Carbonel Carrillo – Vicepresidente de Gestión de Activos**

Encargado de la Gerencia de Gestión de Activos de Administradora Prime S.A. (APSA). Cuenta con más de 13 años de experiencia en la industria inmobiliaria, su trayectoria profesional lo ha llevado por distintas áreas (Comercial, Marketing, Desarrollo y Operaciones) dentro de compañías de Real Estate de primer nivel, especializadas en activos de renta. Esto le da una visión integral en la administración de activos inmobiliarios y una especialización en centros comerciales. Durante su carrera ha logrado administrar de manera exitosa más de 566 mil m<sup>2</sup> de ABL (40 activos inmobiliarios) y gestionar distintos tipos de activos: centros comerciales súper regionales, centros comerciales regionales, *life style centers*, *strip malls*, usos mixtos (comercio y oficinas), activos industriales, entre los más importantes. Además, ha podido participar en el desarrollo de 4 proyectos de expansión de malls, el desarrollo de 5 nuevos proyectos de malls regionales y 1 proyecto de uso mixto. Su principal fortaleza está basada en la Estrategia para lograr la optimización del activo, incrementando los ingresos y reduciendo el costo de operación, logrando maximizar el Ingreso Operativo Neto de cada activo. Además de ser Bachiller en Ciencias Administrativas, tiene una Maestría en Dirección de Empresas y ha realizado cursos de especialización de administración de activos retail en la Escuela John T. Riordan de ICSC (International Council of Shopping Centers). Bachiller en Ciencias Administrativas por la Universidad de Lima.

Ha venido desempeñándose en los cargos siguientes como Gerente Comercial y de Marketing - Mall Aventura (Mall Aventura S.A.), así como Gerente de Negocio Retail Urbanova (Urbanova Inmobiliaria S.A.C.) y Gerente de Desarrollo Inmobiliario Jockey Plaza (Administradora Jockey Plaza S.A.).

### **Gary Tafur Venegas – Gerente de Riesgos y Gobierno Corporativo**

Profesional titulado del Executive MBA - IE (Instituto de Empresa) Business School, con Chartered Financial Analyst – CFA, Nivel 2 aprobado, Certified International Investment Analyst – CIIA, Nivel 01 aprobado y con formación en Ingeniería Económica de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI). Ha sido Gerente de Riesgos de Inversión por 05 años en AFP Integra. Asimismo, más de 10 años en empresas líderes de Gestión de Activos y del Sistema Financiero (ING Investment Management, Sura Asset Management, Grupo ACP y Rímac Seguros). Cuenta con una amplia trayectoria en (i) gestión de riesgos y administración financiera para la generación y diversificación de recursos financieros, (ii) evaluación de proyectos y alternativas de inversión; (iii) gestión de riesgos asociados a inversiones, y (iv) optimización de procesos administrativos – contables, de gestión presupuestaria y tesorería (administración de flujos de caja).

Su trayectoria le ha permitido una visión integral de la gestión de riesgos, para la óptima definición del apetito de riesgo, medición y mitigación de riesgos de mercado-liquidez, crédito, operativo, compliance, e idoneidad del perfil riesgo-retorno de los activos bajo administración.

### **Francisco Paul Castillo Alva – Gerente Legal**

Abogado colegiado con más de 10 años de experiencia en el sector inmobiliario en operaciones de transferencias inmobiliarias (usufructo, cesión en uso, superficie, CV), tanto de oficinas, comerciales e industriales. Francisco cuenta con un amplio conocimiento como abogado de Inversiones Prime S.A en el análisis de la situación legal y técnica de inmuebles y en la determinación de términos y condiciones contractuales para el perfeccionamiento eficiente de las transacciones. Conocedor del planeamiento y tratamiento de normativa vigente entre entes reguladores (SMV, SBS etc.) y supervisados del mercado de capitales, con especial énfasis en la ley que promueve la creación de FIBRAS y FIRBIS en el Perú.

Ha trabajado como Abogado por más de 09 años en Mariátegui JLT Corredores de Seguros S.A. (hoy JLT Perú Corredores de Seguros S.A.), corredor de seguros desde 1987, líder en el mercado nacional y perteneciente al grupo inglés Jardine Lloyd Thompson, al igual que por JLT Corredores de Reaseguros S.A. Abogado de la U.I.G.V. con diplomados por la U.N.M.S.M.

#### **7.2.3. De Los Requisitos de la Empresa Administradora.**

La Empresa Administradora deberá ser una sociedad con conocimiento en la actividad mobiliaria con la capacidad cumplir con las responsabilidades y funciones detalladas en el numeral siguiente.

#### **7.2.4. Facultades de la Empresa Administradora.**

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

##### **7.2.4.1. 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 las condiciones establecidas por la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable.

f) Realizar una evaluación financiera de los proyectos de inversión respecto de Activos Inmobiliarios.

#### **7.2.4.2. 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 del 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.

#### **7.2.4.3. 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.

#### **7.2.4.4. 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, nacional 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.

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, el Reglamento o la Legislación Aplicable.

#### **7.2.4.5. 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.

**7.2.4.6. 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 Fechas de Inicio 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 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.

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

g) 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.

h) Llevar el libro de actas del Comité Técnico.

i) No incurrir en ninguno de los siguientes supuestos:

- Transgredir el deber de reserva de identidad.
- Realizar cualquier acto, omisión, práctica o conducta que atente contra la integridad o transparencia del mercado, o que califique como abuso de mercado.
- 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.
- Realizar transacciones o inducir a la compra o venta de certificados por medio de cualquier acto, práctica o mecanismo engañoso o fraudulento.

- 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.
- Revelar o confiar información privilegiada a otras personas.
- Recomendar la realización de operaciones con certificados de participación al poseer información privilegiada sobre los mismos.
- Hacer uso indebido y valerse, directa o indirectamente, en beneficio propio o de terceros, de la información privilegiada que se posee.
- 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.
- 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..
- No mantener en forma separada los activos que tiene en su poder en su calidad de Empresa Administradora y los documentos relativos a éstos.

**7.2.4.7.** Cumplir con sus obligaciones laborales y tributarias de acuerdo a las Leyes Aplicables.

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

En virtud del 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 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 el presente numeral. 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 Acto Constitutivo.

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 del Acto Constitutivo 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, en cuyo caso no implicará costos adicionales para el Patrimonio Fideicometido; 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.

#### **7.2.5. Sustitución de la Empresa Administradora.**

La Empresa Administradora podrá ser sustituida por las siguientes causales:

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

##### **7.2.5.1. Renuncia de la Empresa Administradora:**

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.

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 Acto Constitutivo.

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.

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.

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.

##### **7.2.5.2. Remoción acordada por la Asamblea General:**

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

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 inadmisible, 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.

#### **7.2.6. 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 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.

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 del Acto Constitutivo; 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.

#### **7.2.7. Tratamiento de Conflictos de Interés.**

La Empresa Administradora deberá seguir los lineamientos establecidos en el Anexo 6 del Acto Constitutivo que forma parte del Anexo A del presente documento para el tratamiento de conflictos de interés.

#### **7.2.8. Administración y Control de los Principales Factores de Riesgos a cargo de Empresa Administradora.**

La Empresa Administradora contará con un procedimiento de gestión integral de riesgos, el cual incluye los siguientes aspectos:

- Identificación de Riesgos.
- Cuantificación.
- Monitoreo y Control.
- Definición de Política de Apetito de Riesgo.
- Toma de Decisiones.

Asimismo, se debe garantizar que los principales riesgos sean adecuadamente cuantificados con un razonable nivel de calidad y precisión.

Todos los riesgos sustanciales deben ser identificados, evaluados y registrados para lo que la Empresa Administradora desarrollará políticas y procedimientos acordes. Los controles diseñados y utilizados para mitigar los riesgos sustanciales deben ser documentados y evaluados en su efectividad y adecuación.

La Empresa Administradora establecerá una política de apetito de riesgo donde deben ser comparados en todo momento contra los riesgos actuales del proceso, para poder asegurar la detección oportuna de cualquier exceso de los límites. Previo a una

situación de exceso de límites, también se deberá establecer un sistema de alertas en la medida de que ciertos riesgos se vayan aproximando a sus límites.

El procedimiento de gestión integral de riesgos incluye el seguimiento de las estrategias adoptadas por el Comité Técnico, así como de los límites establecidos en la Política de Inversiones del Fideicomiso.

## 7.2.9. Régimen de Retribuciones de la Empresa Administradora.

### 7.2.9.1 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 cumulativa 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)
Cuando se trate de una operación de adquisición o aporte de Bienes Inmuebles por un valor menor a	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 “Precio Total”),

USD10'000,000.00 (Diez millones y 00/100 Dólares)	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.
Cuando 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 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.

7.2.9.2 Para efectos de lo establecido en los cuadros incluidos en los apartados (i) y (ii) del numeral 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.

7.2.9.3 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.

7.2.9.4 Al monto que sea determinado por cada uno de los conceptos indicados en el numeral 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 7.2.9.1 (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.

7.2.9.5 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.

- 7.2.9.6 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.
- 7.2.9.7 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.
- 7.2.9.8 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.

### **7.3. De la Asamblea General.**

#### **7.3.1. De la conformación de la Asamblea.**

La Asamblea se encontrará conformada por los Titulares de Certificados de Participación que 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.

#### **7.3.2. Facultades de la Asamblea General**

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

- Velar y defender los intereses de los Titulares de Certificados de Participación.
- Acordar lo necesario para la defensa de los intereses de los Titulares de Certificados de Participación.
- 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 el Acto Constitutivo.
- Aprobar modificaciones al Acto Constitutivo, con el quórum y mayorías requeridos conforme al Numeral 48.3 del mencionado Acto. Las modificaciones al Acto Constitutivo siempre serán a propuesta del Fiduciario.
- Pronunciarse sobre cualquier asunto que afecte o pueda afectar a las colocaciones que se realicen en el marco del Programa.
- 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.

- 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.
- 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 Acto Constitutivo.
- Aprobar el Plan de Disolución y Liquidación conforme a lo indicado en la Cláusula Trigésimo Cuarta del Acto Constitutivo.
- Aprobar el aumento del Monto del Programa o la inscripción de nuevos Programas; en los casos que corresponda conforme a la Legislación Aplicable.
- Aprobar los estados financieros anuales y nombrar o delegar en el Fiduciario el nombramiento de la empresa auditora responsable; previa propuesta del Fiduciario.
- 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 del Acto Constitutivo; pudiendo delegar dicha facultad en el Comité Técnico.
- 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.
- Aprobar las modificaciones al Anexo 2 del Acto Constitutivo, sobre retribuciones de los miembros del Comité Técnico.
- Todas las demás facultades establecidas en el Acto Constitutivo y aquellas que le corresponden de acuerdo con la Legislación Aplicable.

### **7.3.3. Quórum, instalación y acuerdos.**

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

- Sin perjuicio de lo señalado en el 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.
- 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 desaprobado 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.

- 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.
- Las acciones, los procedimientos y los actos que practique el Representante de 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.
- 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
- Son aplicables a las Asambleas, en cuanto sean pertinentes, las disposiciones previstas en la Ley General relativas a la junta general de accionistas.

## 8. PLAN DE NEGOCIOS

### 8.1. Entorno macro y análisis sectorial.

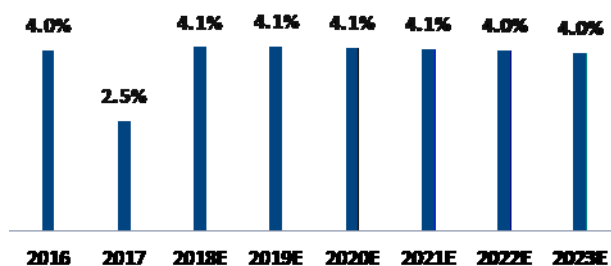
#### 8.1.1 Entorno Macroeconómico y Sociodemográfico del Perú.

El Perú se ha mantenido como un país atractivo para inversionistas durante los últimos 15 años debido al bajo riesgo país<sup>2</sup> que mantiene en comparación a otros países de Latinoamérica y el hecho que ha sido clasificado como un país con grado de inversión (sus calificaciones crediticias actuales asignadas por Moody's, Standard and Poor's y Fitch para bonos de largo plazo en dólares son A3, BBB+ y BBB+ respectivamente). Esto último, gracias a las facilidades que otorga el Estado a inversiones extranjeras y el adecuado manejo de la política fiscal y monetaria.

Actualmente, la economía peruana se encuentra en una fase de recuperación, impulsada por la recuperación de los precios de los principales minerales de exportación, la implementación de una política fiscal expansiva y un contexto internacional favorable.

De acuerdo al Fondo Monetario Internacional (FMI), la economía peruana tiene el mayor potencial de crecimiento del PBI entre los países de Latinoamérica, con una proyección promedio anual de 4.1% los próximos 5 años. Estas proyecciones van en línea con el comportamiento de los últimos 15 años, donde Perú ha liderado el crecimiento en la región gracias al ciclo alcista del precio de los metales y la apertura a mercados internacionales.

#### Perú: Proyección de crecimiento del PBI<sup>3</sup>

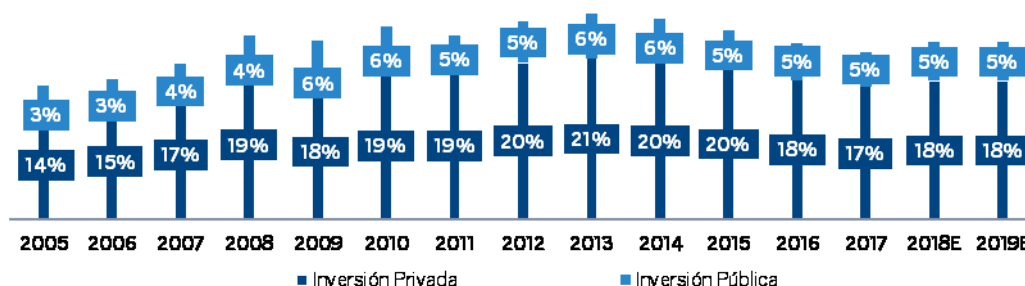


La inversión privada y la inversión pública en el País experimentaron un crecimiento importante entre el 2005 y el 2013 contribuyendo de forma significativa al desarrollo de la economía. La inversión privada pasó de representar el 13.2% del PBI a 22.7% en dicho periodo, mientras que la inversión pública pasó de 3.0% a 5.7% (28.4% entre ambos en el 2013). Desde el 2013, como resultado de la desaceleración económica, la inversión en el País disminuyó hasta alcanzar 21.8% del PBI en 2017. Sin embargo, en el 2018 se han dado señales de mejora: hubo una expansión de la inversión privada y se espera que continúe ésta tendencia en 2018 de la mano de la inversión minera y a la construcción de las instalaciones de los Juegos Panamericanos del 2019. Asimismo, se espera que la ejecución del plan de reconstrucción de las zonas afectadas por el Fenómeno del Niño siga impulsando la inversión pública de manera importante.

<sup>2</sup> El riesgo país es medido por el EMBI (Emerging Markets Bond Index), que se calcula como la diferencia de tasa de interés que pagan los bonos denominados en dólares emitidos por países emergentes y los Bonos del Tesoro Americano. Al cierre de 2017, Perú registró el EMBI más bajo de la región, superando a países como México o Colombia.

<sup>3</sup> Fuente: Fondo Monetario Internacional (Nov-18)

#### Inversión Total 2006 - 2019 (% PBI)<sup>4</sup>



Por el lado de la política económica, es importante señalar que el Perú mantiene un tipo de cambio flexible, con intervenciones cambiarias del Banco Central para evitar movimientos acentuados, que ha permitido mantener tasas de interés e inflación bajas. Dicha política ha favorecido el desarrollo de proyectos inmobiliarios al contribuir con el crecimiento de los créditos hipotecarios, de consumo y comerciales y facilitar el endeudamiento en dólares. Por otro lado, la inflación se ha mantenido dentro del rango meta del Banco Central de Reserva, y las proyecciones muestran que no excederá el nivel propuesto de 3% en los próximos 5 años.

#### Entorno Socio-Demográfico

El Perú se encuentra en una situación ventajosa dado que el volumen de la población en edad de trabajar ("PET") supera a la población dependiente (63% de la población pertenece a la PET a junio del 2017). Este fenómeno se denomina Bono Demográfico, y de acuerdo a estimaciones del INEI, el Perú se verá beneficiado por él hasta el año 2040 aproximadamente. Este contexto demográfico contribuiría a generar una oportunidad única para el desarrollo económico del país ya que se favorece el incremento del ahorro, el consumo interno y la inversión.

Por otro lado, se ha dado un cambio importante en la estructura socio-demográfica del país en los últimos años, donde el porcentaje de población perteneciente a la clase media ha aumentado considerablemente al pasar de 16.2% en el 2004 a 40.1% en el 2014<sup>5</sup>. Asimismo, los niveles de pobreza se han reducido sustancialmente al pasar de 33.5% a 21% entre 2009 y 2016<sup>6</sup>.

#### 8.1.2 El Sector Inmobiliario.

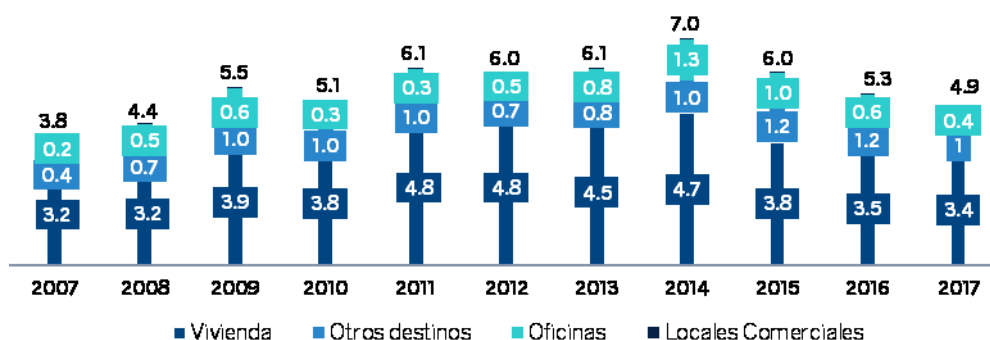
El sector inmobiliario experimentó un crecimiento importante como resultado del "boom" de la economía entre 2002 y 2013. En dicho periodo, la construcción de edificaciones aumentó considerablemente, mostrando un crecimiento en los segmentos de viviendas, oficinas y locales comerciales. Desde el 2015, sin embargo, la construcción de edificaciones decreció como resultado de la desaceleración de la economía. En el 2018, inició la etapa de recuperación del sector inmobiliario como resultado de la reactivación de la economía, el fomento de programas sociales de vivienda impulsados por el Gobierno y mejoras en las tasas de absorción de stocks de oficinas, causando una disminución en la vacancia. Según el último reporte de Macroconsult elaborado en setiembre del 2017, se espera que el mercado de oficinas, locales comerciales y parques industriales tenga un menor dinamismo que el de viviendas los próximos años.

<sup>4</sup> Fuente: Proinversión (Nov-17) y BCR (Nov-18)

<sup>5</sup> Fuente: Apoyo Consultoría

<sup>6</sup> Fuente: INEI

## Distribución de la actividad edificadora en Lima Metropolitana según destinos (Mn m<sup>2</sup>)<sup>7</sup>



Es importante señalar que en el contexto del desarrollo del sector inmobiliario de la última década y dado el interés que existe por parte de inversionistas de participar en el sector, se ha lanzado un número importante de fondos inmobiliarios. Estos fondos son vehículos de inversión que aseguran a sus inversionistas ingresos estables provenientes de los flujos generados por arrendamiento y potenciales retornos atractivos producto de la potencial apreciación del valor de los inmuebles. A junio de 2017, el patrimonio manejado por los 9 fondos más importantes con información pública disponible, alcanzó los PEN 773 Mn<sup>8</sup>. Estos fondos participan en el segmento de viviendas, oficinas y comercial principalmente.

Desde diciembre de 2016, el Gobierno Peruano ha buscado impulsar un marco regulatorio para continuar fomentando la inversión en bienes raíces como medida para contrarrestar la desaceleración general de la economía y fomentar el desarrollo del sector inmobiliario. En el contexto de menor actividad del sector inmobiliario desde el 2015, es en dónde los Fideicomisos de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA) y los Fondos de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI) han cobrado mayor relevancia.

### 8.1.3 Descripción del Mercado de Arrendamiento Peruano.

#### 8.1.3.1 Mercado de Oficinas.

Lima posee varios ejes corporativos de oficinas, cada uno con una dinámica distinta y particular a la zona. Las zonas que destacan son: San Isidro Empresarial, San Isidro Financiero, Miraflores, Magdalena, San Borja, Surco y La Molina.

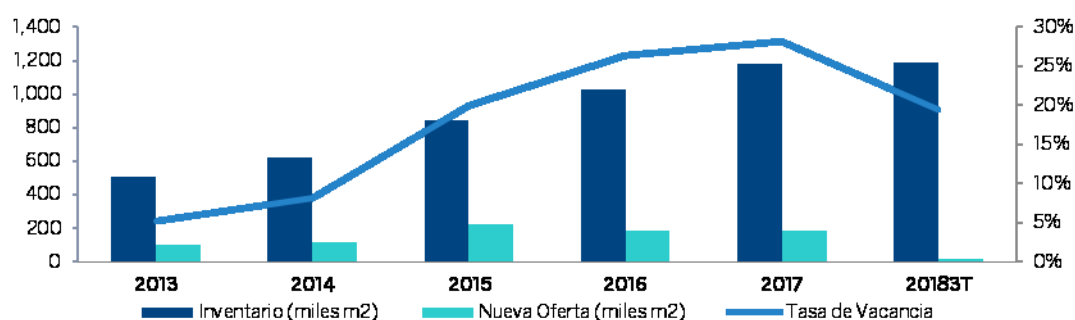
El análisis de la tasa de vacancia de oficina es clave para los interesados en invertir en el segmento de oficinas ya que sirve para entender la situación de mercado, las tendencias y los potenciales riesgos. En Lima Metropolitana, esta tasa varía en cada eje corporativo, siendo Magdalena la de mayor vacancia, y San Isidro Empresarial la de menor vacancia.

En los últimos años, la tasa de vacancia en el segmento de *oficinas prime* ha aumentado como resultado de una sobre-oferta en el contexto de desaceleración de la economía. Esto ha llevado a una disminución en la construcción de nuevas edificaciones, así como también en los precios de alquiler.

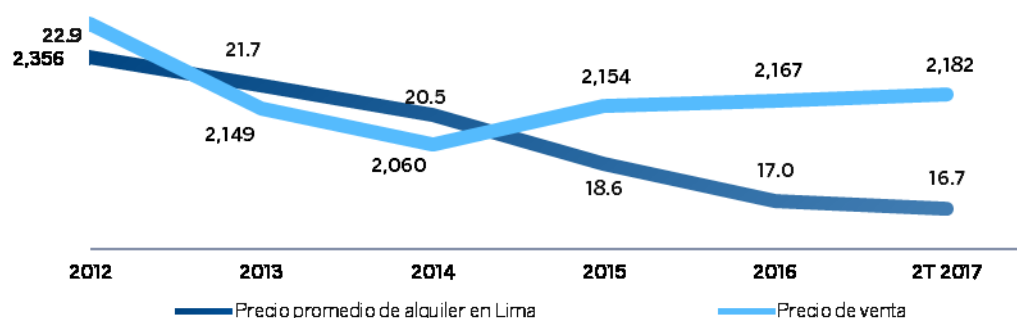
<sup>7</sup> Fuente: Macroconsult - Perspectivas del Sector Inmobiliario (Sep-17)

<sup>8</sup> Fuente: Macroconsult - Perspectivas del Sector Inmobiliario (Sep-17)

### Principales indicadores de oferta de oficinas prime<sup>9</sup>



### Precio de venta y de alquiler de las oficinas prime (US\$ / m²)<sup>10</sup>



Se espera que en el 2018 y 2019 se inauguren menos edificios que en años anteriores, lo que contribuirá a disminuir la tasa vacancia hacia el 2020 y que ésta se ubique en niveles más sanos, por debajo del 10% (similar a los años 2008 – 2013). La estabilización de la oferta y la recuperación gradual de la economía generará una tendencia al alza en los precios de alquiler.

#### 8.1.3.2 Mercado Industrial.

La industria manufacturera ha representado en promedio de 15% del PBI en los últimos años. Es de especial importancia para la economía debido a su tamaño, al hecho de que cuenta con una capacidad de generación de empleo importante y a que es uno de los principales impulsores de la diversificación productiva. El sector ha presentado tasas de crecimiento negativas en los últimos tres años debido al: (i) mal desempeño del sector construcción; (ii) condiciones oceanográficas desfavorables que afectaron el volumen de pesca; y (iii) la desaceleración generalizada de la economía.

De acuerdo al presidente de la Sociedad Nacional de Industrias, una adecuada promoción de la industria peruana podría hacer crecer la exportación de productos no tradicionales ocho veces hacia el 2030. En los próximos tres años<sup>11</sup> se espera que las exportaciones no tradicionales, que están conformadas en gran medida de productos industriales, aumenten a

<sup>9</sup> Fuente: Colliers

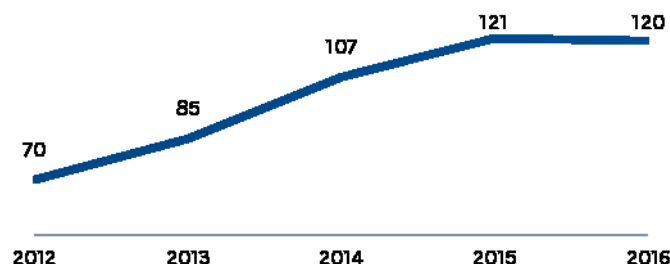
<sup>10</sup> Fuente: Macroconsult - Perspectivas del Sector Inmobiliario (Sep-17)

<sup>11</sup> Fuente: Banco Central de Reserva del Perú

tasas cercanas al 10%. Ello, de la mano con el crecimiento esperado del PBI peruano y los pronósticos favorables del sector contribuiría a mejorar la industrialización del país incrementando su capacidad de producción de bienes con valor añadido.

A pesar del pronóstico favorable de la industria, la oferta de terrenos industriales aún es limitada debido a que la concentración urbana ha copado los espacios disponibles. Por este motivo, se está promoviendo el desarrollo de complejos fuera de Lima (Lurín, Chilca, entre otros), mientras que los precios de los terrenos en las zonas típicas han aumentado.

#### **Evolución del precio de venta de los terrenos en parques industriales (US\$/m<sup>2</sup>)<sup>12</sup>**



En Lima se viene experimentando una migración de parte de las grandes industrias a nuevos polos industriales como es el caso de Lurín y Chilca (en el Sur), Huachipa y Cajamarquilla en el Este, Puente Piedra en el Norte (a lo que eventualmente se incorporará Ancón). En Lurín y Chilca las proyecciones de desarrollo son muy favorables en vista de su ubicación estratégica y accesos hacia Pisco y Lima. En esta zona se podría aprovechar la inauguración de la nueva Panamericana Sur, el nuevo aeropuerto internacional de Pisco y eventualmente la modernización del Puerto San Martín.

El Callao, dado su cercanía a Lima y al principal puerto y aeropuerto del Perú, es una zona de alta demanda para almacenes y operadores logísticos, siendo Gambetta el principal eje logístico del Perú.

#### **8.1.3.3 Mercado Comercial o “Retail”.**

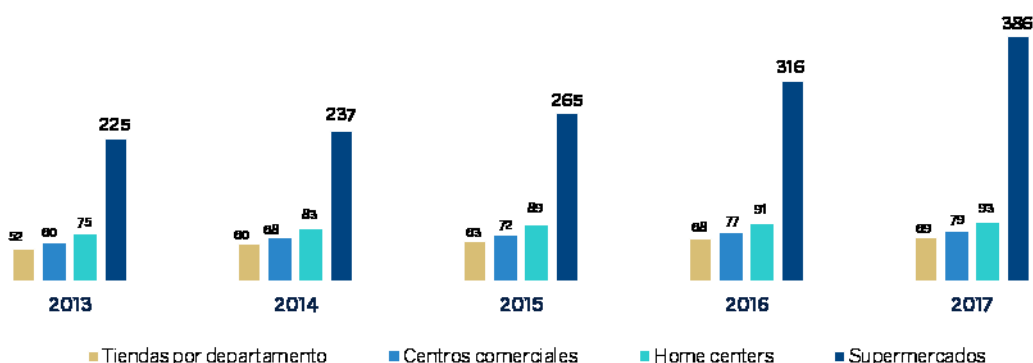
El sector comercial en el Perú ha evolucionado de manera importante en los últimos 5 años. El número de tiendas por departamento, supermercados, centros comerciales y home centers presentaron tasas de crecimiento anuales compuestas por encima de 10%<sup>13</sup>.

#### **Evolución del número de establecimientos comerciales<sup>14</sup>**

<sup>12</sup> Fuente: Macroconsult - Perspectivas del Sector Inmobiliario (Sep-17)

<sup>13</sup> Fuente: Equilibrium

<sup>14</sup> Fuente: Equilibrium



Asimismo, las ventas en centros comerciales han crecido a un ritmo sostenido desde 2013, a excepción de una caída en el 2016 debido a la desaceleración económica y el Fenómeno del Niño. Sin embargo, se espera una recuperación del sector y un aumento en ventas para los próximos años, acompañado de una reducción en la tasa de vacancia en centros comerciales<sup>15</sup>.

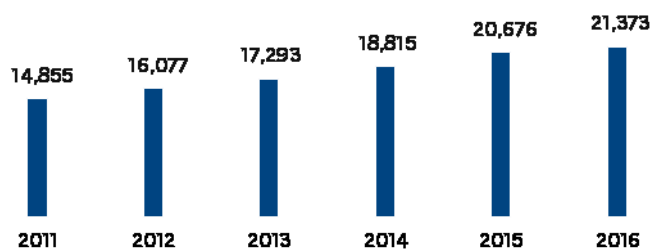
Por el lado de la demanda, el sector también ha mostrado un dinamismo importante, en parte como resultado del crecimiento en créditos de consumo y créditos comerciales (crecimiento promedio por encima del 10% entre 2012 y 2016). En general, el entorno comercial ha tenido un desempeño favorable, respaldado por condiciones económicas sanas y duraderas en la economía peruana<sup>16</sup>.

#### 8.1.3.4 Mercado Hotelero.

El Perú cuenta con numerosos atractivos turísticos, lo que lo convierte en un entorno ideal para el desarrollo de infraestructura hotelera. El turismo representa el 4% de la actividad económica del país, con un flujo anual cercano a los 15 millones de turistas extranjeros y locales.

En respuesta a la creciente demanda por servicios de hotelería, la oferta de establecimientos se ha incrementado a una tasa anual compuesta promedio de 6% en los últimos 5 años, con un total 21,461 establecimientos a diciembre de 2017. A pesar de ello, aún existe una brecha importante en cuanto a la oferta de hoteles para el segmento de 4 y 5 estrellas, dado que el crecimiento se ha concentrado principalmente en segmentos más económicos.

#### Evolución del número de establecimientos hoteleros<sup>17</sup>



Con la próxima ampliación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, se espera que incremente el flujo de turistas hasta alcanzar 30 millones en 2030, por lo que la demanda por hoteles de calidad seguirá aumentando, tanto en Lima como en el resto del país. Así, para el

<sup>15</sup> Fuente: Asociación de Centros Comerciales del Perú

<sup>16</sup> Fuente: Banco Central de Reserva

<sup>17</sup> Fuente: BBVA Research

2021, se proyecta la construcción de 62 nuevos hoteles de importantes cadenas hoteleras, lo que permitirá atender la mayor llegada de turistas.

Cabe resaltar que, del total de extranjeros que pernoctó en Perú en 2016, el 57% lo hizo en Lima, por lo que el desarrollo de proyectos en la capital será necesario para soportar el flujo de turistas.

## **8.2. Visión del Negocio.**

FIBRA PRIME tiene como objetivo ser una de las FIBRAS más importantes del país y para ello se harán los esfuerzos necesarios para administrar un portafolio de real estate de gran escala que permita la diversificación (en tipos de activo, clientes y ubicaciones) y la obtención de economías de escala, siguiendo una estrategia financiera conservadora y de largo plazo.

## **8.3. Misión del Negocio.**

Buscamos ser un equipo de alto desempeño enfocado en dar los mejores retornos a todos nuestros inversionistas, tanto individuales e institucionales, mediante la distribución constante de dividendos y la apreciación de nuestras inversiones.

Buscamos ser una fuente permanente y sostenible de valor para nuestros fideicomisarios, mediante la administración y adquisición de los mejores activos de real estate del país generando así oportunidades de crecimiento para nuestros inversionistas.

Buscamos excelencia en la gestión, que parte de una constante identificación de oportunidades, un exhaustivo due diligence, celeridad en el cierre de las adquisiciones, adecuada administración de los inmuebles y una mejora continua de las propiedades.

Colaborar con el crecimiento del Perú y sus mercados bursátiles e inmobiliarios, aprovechando importantes fuentes de valor que aún están por llegar a nuestra economía: bono demográfico, infraestructura de transporte y conectividad, urbanización, densidad, usos mixtos, *“highest and best use”*, *“shared economy”*, etc.

## **8.4. Estructura del Negocio.**

El FIBRA es un Fideicomiso de titulización para inversión en renta de bienes raíces, constituido para la adquisición de inmuebles que generen renta ofreciendo a sus inversionistas retornos en forma de dividendos. El ámbito de operaciones del FIBRA abarca todo el territorio nacional de la República del Perú.

La estructuración de las adquisiciones se hará a través de la emisión de Certificados de Participación, aportes de inmuebles, financiamiento permitido, y/o la suscripción de contratos de inversión de inversionistas institucionales entre otros.

La Empresa Administradora es la responsable de identificar y evaluar cada una de las oportunidades de inversión de acuerdo a la Política de Inversiones aprobada por el Comité Técnico del FIBRA.

La evaluación de la inversión comprenderá:

- (i) la valorización de los potenciales Bienes Inmuebles identificados.
- (ii) análisis de la situación física/legal de los potenciales Bienes Inmuebles a efectos de analizar la conveniencia de su adquisición
- (iii) evaluación financiera de la inversión y de las alternativas de financiamiento
- (iv) evaluación de riesgos
- (v) análisis de las condiciones contractuales para la adquisición

La Empresa Administradora presentará al Comité Técnico un informe detallado de la oportunidad de inversión para su análisis y aprobación. Esta decisión considerará la

rentabilidad de los flujos por renta actuales y proyectados, el tipo de activo, el perfil del inquilino, el cap rate, las condiciones contractuales, riesgos, entre otros.

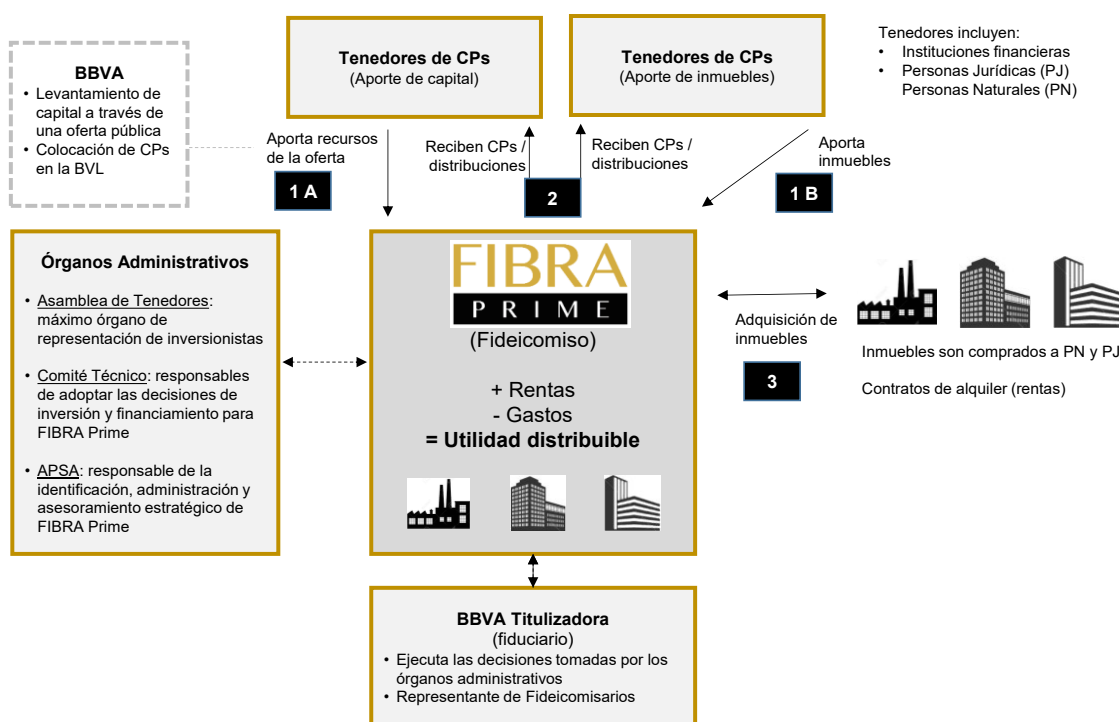
Una vez aprobada esta adquisición se financiará a través de la oferta pública de certificados de participación o de financiamiento permitido conforme lo establecido en el Acto Constitutivo

Una vez suscritos y pagos estos certificados el Fiduciario suscribirá los contratos de compra venta y arrendamiento de los inmuebles libres de cargas y/o gravámenes.

Los inmuebles que forman parte del portafolio del FIBRA, son administrados por la Empresa Administradora recibiendo flujos por renta, desde el momento de su adquisición asegurando el logro de los objetivos de rentabilidad.

El Fiduciario realizará la distribución de las utilidades previa aprobación del Comité Técnico, las cuales no podrán ser menores al 95% de la utilidad neta distribuible del ejercicio, obtenidas por el Fideicomiso en dicho ejercicio anual.

El siguiente gráfico comprende y resume la estructura del negocio:



Los principales servicios y líneas de negocios de la Empresa Administradora se centrarán en cuatro grandes pilares: (i) Identificación y selección de Activos, (ii) Asset Management (iii) Lease Administration, y (iv) Desarrollo de Proyectos y Supervisión de Obras, descritos en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento.

## 8.5. Política y Proceso de Inversiones.

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.

Adicionalmente, el Fideicomiso, de acuerdo a lo instruido por el Comité Técnico previa propuesta de la Empresa Administradora, podrá invertir en:

- a) Valores mobiliarios 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.
- c) Otras que puedan ser permitidas por la regulación de FIBRAS.

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.

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.

#### **8.5.1. Política de capitalización de la FIBRA.**

Es intención de la FIBRA acudir reiteradamente a los mercados de valores para llevar a cabo colocaciones sucesivas de Certificados de Participación. Estas colocaciones se harán en el marco del plan general de inversiones que al efecto apruebe el Comité Técnico y, en su caso, la Asamblea General.

Asimismo, es intención de la FIBRA procurar que la cadencia con la que se realicen estas colocaciones sea tal que su estructura de capital permita maximizar el valor de los tenedores de Certificados de Participación.

Dicho plan tiene como propósito procurar el crecimiento de la FIBRA y alinear nuestra capitalización con las oportunidades que se han detectado y que forman parte de nuestro Pipeline.

#### **8.5.2. Proceso de Inversión.**

El proceso de inversión de los recursos del Fideicomiso, incluyen las siguientes etapas y actividades:

- i. Identificación, análisis y selección de los bienes inmuebles, siguiendo las pautas y consideraciones establecidas en el numeral 8.5.4 del presente documento, Política de Inversiones en Bienes Inmuebles.
- ii. Análisis y selección de los potenciales arrendatarios que ocuparán los activos inmobiliarios, de acuerdo a las pautas y consideraciones establecidas en el numeral 8.5.4 del presente documento, Política de Inversiones en Bienes Inmuebles.
- iii. Presentar y someter a consideración del Comité Técnico, con presencia de la Empresa Administradora, la adquisición de los inmuebles propuestos, los cuales deberán estar acompañados de sus respectivos informes de evaluación realizados por el Director de Inversiones de la Empresa Administradora.
- iv. Ejecución del Plan de Inversiones aprobado por el Comité Técnico.

### 8.5.3 Límites de Inversión y Diversificación.

A continuación, se presentan los límites y principales sub-límites de inversión según el tipo de activo dentro del Fideicomiso:

<b>POLÍTICA DE INVERSIONES LÍMITES</b>		
<b>SEGÚN TIPO DE INVERSIÓN</b>	<b>LÍMITE MÍNIMO</b>	<b>LÍMITE MÁXIMO</b>
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"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Otros que puedan ser permitidas por la</li> </ul>	0% del Activo Total del Fideicomiso	30% del Activo Total del Fideicomiso

regulación FIBRAS.	de		
-----------------------	----	--	--

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		

Para los efectos del cuadro anterior, las definiciones de tipo de bien inmueble incluirán lo siguiente:

- Comercial: Centros comerciales súper regionales, centros comerciales regionales, centros comerciales estilo de vida, centros comerciales comunitarios, centros comerciales vecinales, centros comerciales de descuentos, locales comerciales; así como oportunidades en el sector agrícola (tierras agrícolas o agropecuarias con títulos de propiedad mas no en mera posesión, etc.), hotelero (hoteles cinco estrellas, hoteles cuatro estrellas, etc.), salud (clínicas, centros médicos, centros odontológicos, etc.), educación (colegios, universidades, instituciones educativas, etc.), entre otros.
- Industrial: Almacenes logísticos y locales industriales ubicados en principales ciudades del Perú e idealmente con ocupación de único arrendatario.
- Oficinas: Edificios corporativos de oficinas ubicados en los principales polos empresariales de Lima y Provincias.

Las decisiones más puntuales del “*Asset Allocation*” recaerán en el Comité Técnico, el cual se basará en la propuesta de la Empresa Administradora y tomará en cuenta las variables macroeconómicas así como impacto esperado en la rentabilidad del Fondo.

## **8.5.4 Política de Inversiones en Bienes Inmuebles.**

### **8.5.4.1 Características de las Inversiones Inmobiliarias.**

Al inicio, se considerarán inmuebles ya construidos, susceptibles de ser arrendados a contrapartes que cuenten con una buena calidad crediticia y que tengan un buen potencial de revalorización. Además, si fuera el caso, puedan ser vendidos o recolocados en el largo plazo siempre que esté alineado con la duración del Fideicomiso. Esto último es importante para poder cumplir con los objetivos de rentabilidad establecidos al momento de la inversión.

En un futuro, se evaluará también la posibilidad de poder realizar inversiones en proyectos e inmuebles en desarrollo.

FIBRA PRIME se centrará inicialmente en clases de activos como: comercial, industrial, logístico, oficinas, agrícola, educación, salud, entre otros. La idea es, por lo tanto, originar la adquisición y renta de “Core Assets” o Activos Estabilizados así como “Value Add” o Activos con Mayor Gestión y sólo cuando sea estratégico en aquellos Activos Oportunísticos. Sin embargo, el foco será garantizar la estabilidad del Fideicomiso, lo que nos conduce a una mayor concentración en Activos Estabilizados y en menor medida a aquellos como los Activos con Mayor Gestión.

Asimismo, FIBRA PRIME tiene como una de sus estrategias la de originar activos bajo el mecanismo de “Sale & Lease” o Compraventa y Alquiler. El enfoque de esta estrategia estará en buscar propiedades que estén “fuera del mercado”, es decir, aquellas que no hayan sido comercializadas por los tradicionales corredores inmobiliarios y más bien oportunidades originadas por la Empresa Administradora y su amplia red de contactos. Adicionalmente tendremos alianzas estratégicas con socios estratégicos (como por ejemplo Colliers, Binswanger, CBRE, CRES, etc.) ya que muchas veces ellos también generan excelentes oportunidades de inversión y que calzan con los lineamientos acá descritos.

Las otras estrategias que FIBRA PRIME tendrá para la adquisición de activos inmobiliarios son, entre otras, las “Target Acquisition” que se refiere a la adquisición de un inmueble en coordinación con un tercero interesado en ocupar dicho inmueble generando ingresos por rentas inmediatamente para FIBRA Prime.

El Patrimonio Fideicometido también se enfocará en la Adquisición de activos con contratos de alquiler vigentes, en donde el principal enfoque será en la adecuada evaluación del flujo de alquiler vigente, sus contingencias y penalidades a efectos de someter dichas inversiones al Comité Técnico de FIBRA PRIME.

Finalmente, nos enfocaremos en originar y gestionar operaciones “Built To Suit” que significa que, a solicitud de un futuro inquilino interesado y sujeto a la aprobación del Comité Técnico, FIBRA PRIME podrá invertir en el desarrollo y construcción de un bien inmueble particular para tal inquilino futuro, siempre que cumpla con los objetivos de las inversiones que considere el Comité Técnico.

### **8.5.4.2. Ubicación geográfica.**

Los inmuebles estarán situados en el territorio nacional, priorizando en un principio los inmuebles ubicados en Lima y Callao.

### **8.5.4.4 Elegibilidad de las Inversiones.**

Con la finalidad de asegurar la “elegibilidad” de estas inversiones, los inmuebles deberán contar también con las siguientes características:

- El derecho de propiedad y o dominio fiduciario según corresponda a favor del fideicomiso debe estar inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble o en el Registro Predial según corresponda.

- El fideicomiso debe tener la propiedad y/o dominio fiduciario individual de los inmuebles en forma total o parcial. La forma como se materializarían las propiedades o dominios fiduciarios parciales será a través de régimen de copropiedad según lo exijan las condiciones de la inversión. El régimen de copropiedad deberá ser aprobado por el Comité Técnico.
- Los inmuebles deberán contar con pólizas de seguro contra todo riesgo (incendio y líneas aliadas, incluyendo terremoto) por un valor no inferior al valor comercial fijado en la última tasación, excluyendo el valor del terreno a valor comercial por flujos o a valor de reposición a nuevo o a valor pactado, cuando mejor sea apropiado.
- Deberán contar con valorizaciones llevadas a cabo por un perito evaluador, inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) que lleva la SMV. No se llevarán a cabo valorizaciones con empresas que califiquen como “Empresas Vinculadas”. Las tasaciones previas a las adquisiciones, deben ser efectuadas con anterioridad a la fecha de adquisición, mientras que las tasaciones anuales que deberán realizarse por encargo de los Auditores Externos, serán realizadas a todo el portafolio de activos inmobiliarios con una frecuencia de una vez por cada año fiscal.

#### **8.5.4.5 Características de los Arrendatarios.**

##### **a) Concentración.**

El objetivo es asegurar una adecuada diversificación en los flujos de ingresos y buscar como ideal arrendatarios que correspondan a un mínimo de 3 sectores económicos, de preferencia con un bajo nivel de correlación. Ello con la finalidad de evitar que impactos de mercado puedan tener efectos adversos significativos en el performance del portafolio.

Con una adecuada diversificación de arrendatarios, se puede lograr reducir el riesgo no sistemático, que es el riesgo particular de cada inquilino, que resulta de factores propios y específicos de su industria.

##### **b) Tamaño de empresas.**

En la medida de lo posible, se buscará seleccionar arrendatarios que sean empresas con ventas anuales por encima de S/ 20 millones (correspondientes al percentil 50 de las 10,000 empresas más grandes del país en el año 2016).

En el caso que la empresa cuente con un volumen de ventas inferior a dicho importe pero que sea parte de una Holding o Conglomerado, se tomará en consideración las ventas de este último como criterio.

##### **c) Perfil de los Arrendatarios.**

No se tomarán en cuenta empresas que cuenten con juicios o antecedentes de corrupción y lavado de activos. Asimismo, se excluyen industrias como: venta de armas, casinos y cigarrillos.

Un aspecto importante a considerar en la selección de arrendatarios, será identificar a empresas que a criterio de la Empresa Administradora destaquen por ser Empresas Socialmente Responsables (ESR) y cuenten con estándares de gobierno corporativos aceptables para la Empresa Administradora.

#### **8.6. Política de Endeudamiento.**

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 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 literal 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 del endeudamiento (tasas de interés, origen de los fondos y destino del financiamiento, plazo, cronograma de pagos, entre otros), así como las garantías reales a otorgarse para garantizar el mismo, previa propuesta de 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.

#### **8.7. Política de Distribuciones.**

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 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.

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.

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 se podrá iniciar una vez transcurridos los primeros seis (6) meses.

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.

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 Complementaria Final del Reglamento y sus posteriores complementos o normas modificatorias.

## **8.8. Política de Valorización de los Bienes Inmuebles.**

### **8.8.1. Política de Valorización.**

Se tendrá como política realizar, al menos anualmente, una tasación a todos los activos inmobiliarios que conforman el Patrimonio Fideicometido, contratando para ello una empresa tasadora independiente, que no tenga vinculación alguna con el Fiduciario, Originador, Empresa Administradora y/o con el Comité Técnico.

### **8.8.2. Empresas Valorizadoras.**

En el Anexo 4 del Acto Constitutivo, se consideran todas aquellas que estén inscritas y hábiles en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV), publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, salvo que exista algún tipo de vinculación entre la empresa valuadora y el Fiduciario, Originador, Empresa Administradora y/o con el Comité Técnico del Fideicomiso. Es decir, no podría existir vinculación entre la empresa tasadora y el Fiduciario, Originador, Empresa Administradora y/ o con los miembros del Comité Técnico.

## **9. DESCRIPCIÓN DE LAS COLOCACIONES**

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(s) persona(s) que este órgano delegue, podrá realizar nuevas colocaciones sucesivas hasta completar el Monto del Programa, previo acuerdo de la Asamblea General y de acuerdo a los mecanismos que permita la Ley, el Reglamento o Legislación Aplicable.

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:

- 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(s) persona(s) que este órgano delegue, en informados en los respectivos Avisos de Oferta, de acuerdo a lo establecido en el Prospecto Marco.
- 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.
- 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 del Acto Constitutivo.

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 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. Asimismo, estos Certificados de Participación serán valorizados de acuerdo con lo establecido en el Anexo 1 o Anexo 2 del Acto Constitutivo.

### **9.1. Monto total de las colocaciones.**

El monto total de colocación de los Certificados de Participación será hasta por la suma de US\$ 500'000,000.00 (Quinientos Millones y 00/100 Dólares) y será colocado en múltiples colocaciones.

### **9.2. Moneda del principal de los Certificados de Participación.**

Los Instrumentos de cada colocación serán emitidos en Dólares.

### **9.3. Valor nominal de cada Certificado de Participación y total de Certificados de Participación a colocarse.**

El valor nominal de cada uno de los Certificados de Participación será de US\$ 10.00 (Diez y 00/100 Dólares). El número de Certificados de Participación a colocarse será determinado en el respectivo Aviso de Oferta.

### **9.4. Destinatarios.**

Las ofertas de Certificados de Participación de cada colocación tendrán el carácter de oferta pública, no existiendo restricciones para su oferta o venta dentro del territorio nacional. El Originador no tiene impedimento para concurrir a la oferta pública de los Certificados de Participación.

#### **9.5. Agente Colocador.**

La colocación de los Certificados de Participación será efectuada por Continental Bolsa SAB S.A., con domicilio en Av. República de Panamá N° 3065, Piso N° 2, Centro Comercial Continental, San Isidro, Lima 27. Teléfono: (511) 209-2380.

El desarrollo de las actividades del Agente Colocador está normado por la Ley del Mercado de Valores, la cual expresamente faculta a Continental Bolsa SAB S.A., para colocar en el mercado nacional, Certificados de Participación con o sin garantía total o parcial de su colocación, dentro de los plazos y con sujeción a las condiciones pactadas.

El Agente Colocador se ha obligado ante el Fiduciario a colocar los Certificados de Participación, bajo la modalidad de mejores esfuerzos (*best efforts*). Dentro de la estrategia de colocación de los Certificados de Participación, no se ha considerado utilizar la práctica de estabilización de precios de los mismos.

#### **9.6. Periodo de Colocación o 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 la sección 17 del presente Prospecto Marco.

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.

#### **9.7. Tipo de Oferta.**

La colocación de los Certificados de Participación se efectuará mediante una oferta pública de conformidad con el Mecanismo de Colocación que se describe en el presente Prospecto Marco.

No se considera un límite mínimo de colocación para las colocaciones que se realicen dentro del Programa.

La primera colocación de los Certificados de Participación está sujeta a (i) que el Acto Constitutivo se encuentre elevado a Escritura Pública; y (ii) a la presentación de la solicitud de inscripción del Acto Constitutivo en la partida del Fiduciario en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y/o en el Registro Mobiliario de Contratos, las mismas que deberán ser presentadas antes de la publicación del Aviso de Oferta correspondiente.

El Acto Constitutivo deberá ser inscrito en el Registro Mobiliario de Contratos y/o en la partida del Fiduciario en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima dentro de un plazo de treinta (30) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión de la primera colocación. Dicho plazo podrá ser prorrogado por el Fiduciario, por periodos sucesivos de treinta (30) Días adicionales, en caso se presenten observaciones a las solicitudes de inscripción presentadas.

#### **9.8. Medios de Difusión.**

Las principales condiciones de las colocaciones se describen en el presente Prospecto Marco.

Los términos y condiciones de cada colocación serán informados a los inversionistas mediante publicación del Aviso de Oferta en el Diario Oficial “El Peruano” o en uno de los diarios de mayor circulación nacional, la misma que podrá ser efectuada hasta el día de la Fecha de Inicio de Recepción de Órdenes. El Prospecto Marco estará disponible para su evaluación en la oficina de Continental Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A. y en el Registro Público del Mercado de Valores de la SMV. Asimismo, se podrán utilizar los medios de difusión comunes a este tipo de transacciones como presentaciones, prospectos informativos, resúmenes de prospecto, entre otros. Los resúmenes de prospecto constituyen una síntesis de la información presentada en los Prospecto Marco, debiéndose remitir a éstos para tomar cualquier decisión de inversión, de conformidad con la normatividad vigente.

#### **9.9. Recepción de Propuestas, Procedimiento de Colocación y Mecanismo de Adjudicación.**

Los Certificados de Participación serán colocados mediante oferta pública. Los términos y condiciones de los Certificados de Participación serán informados a cada uno de los inversionistas a través del Aviso de Oferta, salvo en aquellos aspectos que se determinen a partir del procedimiento de colocación. El presente Prospecto Marco será distribuido entre los potenciales inversionistas, y adicionalmente ejemplares del mismo estarán disponibles para su evaluación en las oficinas de Continental Bolsa S.A.B. S.A.

El proceso de colocación se llevará a cabo en las oficinas de Continental Bolsa S.A.B. S.A. ubicadas en la Av. República de Panamá N° 3065, Piso N° 2, Centro Comercial Continental, San Isidro, Lima 27.

#### **9.10. Fecha de Emisión de los Certificados de Participación.**

La Fecha de Emisión de los Certificados de Participación será determinada para cada colocación por el Comité Técnico o por la(s) persona(s) que este órgano delegue, e informada a través del Aviso de Oferta respectivo.

Sin perjuicio de lo anterior, la Fecha de Emisión de la primera colocación será determinada por el Gerente General de Continental Sociedad Titulizadora S.A.

## 10. INFORMACIÓN DE LOS PARTICIPANTES

### 10.1. El Fiduciario.

El Fiduciario es Continental Sociedad Titulizadora S.A., con domicilio en Av. República de Panamá N° 3055, Piso 2, San Isidro, Lima 27 o la empresa que lo sustituya en su rol de sociedad titulizadora de conformidad con lo establecido en el Acto Constitutivo. Teléfono (511) 209-1000.

#### 10.1.1. Obligaciones y Facultades.

Sin perjuicio de las obligaciones establecidas por la Legislación Aplicable, corresponde al Fiduciario las obligaciones y facultades establecidas en el 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, en su calidad de 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:

- a) Suscribir todos los Documentos del Programa que corresponda y, cuando corresponda, elevar a escritura pública tales Documentos del Programa, especialmente el Acto Constitutivo, inmediatamente después de la fecha de suscripción de cada uno de ellos.
- b) 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 Acto Constitutivo.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Celebrar el Contrato de Colocación con el Agente Colocador con intervención de la Empresa Administradora.
- g) 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 Acto Constitutivo. Para tal efecto, deberá llevar a cabo el registro de los Certificados de

Participación en el RPMV y en la BVL.

- h) El Fiduciario deberá entregar oportunamente a las Clasificadoras la información que sobre el Patrimonio Fideicometido éstas hayan solicitado.
- i) Encargar la actualización de la clasificación de riesgo de cada una de las colocaciones con cargo al 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.
- j) 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.
- k) 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.
- l) Liquidar el Patrimonio Fideicometido por instrucciones de la Asamblea General, en los términos, forma y condiciones establecidos en el Acto Constitutivo y de acuerdo con la Legislación Aplicable.
- m) 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.
- n) Informar a la Asamblea cuando ésta así lo requiera, sobre la situación del Patrimonio Fideicometido de manera clara y oportuna.
- o) 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 del Acto Constitutivo, sin incurrir en responsabilidad.
- p) Contratar los servicios de alguna de las sociedades auditoras listadas en el Anexo 10 del Acto Constitutivo para la revisión anual de los estados financieros del Patrimonio Fideicometido.
- q) 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.
- r) Solicitar, cuando corresponda, la libre disposición de las sumas acreditadas en la Cuenta Dentracciones.
- s) 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.

- t) 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.
- u) 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 del Acto Constitutivo, 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 del Acto Constitutivo. 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.

- v) 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 del Acto Constitutivo.
- w) 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.

- x) 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.

- y) 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 Acto Constitutivo.
- z) En caso sea necesario, someter a la autoridad tributaria cualquier clase de consulta tributaria necesaria en coordinación con la Empresa Administradora.
- aa) 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.
- bb) 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 del Acto Constitutivo.
- cc) Efectuar la primera colocación de conformidad con lo establecido en el 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 del Acto Constitutivo.
- dd) 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.
- ee) 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.
- ff) En caso sea necesario, formalizar los Aportes de Bienes Inmuebles de acuerdo a los procedimientos establecidos por la Ley, el Reglamento o Legislación Aplicable.
- gg) Calcular el Valor Cuota de cada Certificado de Participación con una periodicidad trimestral.
- hh) 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.
- ii) Las demás establecidas en la Ley, la Ley General, el Reglamento, otras disposiciones que establezca la SMV, y, en general, la Legislación Aplicable.

#### **10.1.2. Retribuciones.**

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

En caso el Fiduciario sea remplazado, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Trigésimo Séptima del Acto Constitutivo que forma parte del Anexo A del presente documento, la retribución del nuevo Fiduciario será determinada por la Asamblea General.

#### **10.1.3. Causales de sustitución del Fiduciario.**

Serán causales de sustitución del Fiduciario las siguientes:

- (i) La renuncia del Fiduciario.
- (ii) Por remoción acordada por la Asamblea General.
- (iii) 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.
- (iv) En caso el Fiduciario ingrese a algún procedimiento de intervención, disolución o liquidación en los términos establecidos en la legislación vigente en su oportunidad.

#### **10.1.4. Renuncia del Fiduciario.**

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 párrafos siguientes.

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.

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.

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 Acto Constitutivo.

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 Acto Constitutivo.

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.

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

## **10.2. El Factor Fiduciario.**

El Fiduciario designará al Factor Fiduciario conforme lo establecido en el Acto Constitutivo.

## **10.3. El Originador.**

### **10.3.1. Datos Generales.**

Remitirse al numeral 10.4.1. del Prospecto Marco.

### **10.3.2. Constitución e Inscripción**

Remitirse al numeral 10.4.2. del Prospecto Marco.

### **10.3.3. Capital Social y Estructura Accionarial.**

Remitirse al numeral 10.4.3. del Prospecto Marco.

### **10.3.4. Descripción del Grupo Económico al que pertenece.**

Remitirse al numeral 10.4.4. del Prospecto Marco.

### **10.3.5. Motivación para estructurar el Programa.**

Administradora Prime S.A. está interesada en promover el desarrollo de las FIBRAS en el mercado de capitales peruano; por lo que ha decidido actuar como Originador del Patrimonio Fideicometido.

### **10.3.6. Derechos, Facultades, Obligaciones y Responsabilidades.**

Remitirse al numeral 10.4.5. del Prospecto Marco.

### **10.3.7. Experiencia previa.**

Remitirse al numeral 10.4.6. del Prospecto Marco.

### **10.3.8. Personal de la Empresa.**

A la fecha de elaboración del presente Prospecto Marco, Administradora Prime S.A. efectúa sus operaciones a través de trabajadores quienes laboran bajo el régimen general de la actividad privada.

#### **10.3.9. Procesos Administrativos, Judiciales o Arbitrales.**

Administradora Prime S.A. a la fecha de elaboración del presente Prospecto Marco no participa en procesos judiciales, administrativos ni arbitrales.

#### **10.4. Empresa Administradora.**

##### **10.4.1. Datos Generales.**

La Empresa Administradora, Administradora Prime S.A., es una sociedad establecida de acuerdo a las leyes de la República del Perú, cuyo objeto social 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 a personas naturales. El capital social de la Empresa Administradora es de S/640,000 (seiscientos cuarenta mil y 00/100 Soles), representado por 640,000 acciones de un valor nominal de S/1.00 (Un y 00/100 Soles) cada una.

Su domicilio legal es Calle Leonidas Yerovi 106, oficina 52, San Isidro, Lima, Perú. Su central telefónica es (511) 478-8463.

##### **10.4.2. Constitución e Inscripción.**

La Empresa Administradora es una sociedad anónima constituida y vigente con arreglo a las Leyes Aplicables, mediante Escritura Pública de fecha 3 de julio de 2017, extendida por el Notario Público de Lima, el Dr. Carlos Herrera Carrera, y que consta debidamente inscrita en la Partida Electrónica N° 13910246 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

##### **10.4.3. Capital Social y Estructura Accionarial.**

El capital suscrito y pagado de la Empresa Administradora al 31 de diciembre de 2017 es de S/640,000 (seiscientos cuarenta mil y 00/100 Soles), representado por 640,000 acciones de un valor nominal de S/1.00 (Un y 00/100 Soles) cada una.

Los accionistas de la Empresa Administradora son:

<b>Accionistas</b>	<b>Porcentaje</b>
Ignacio Jose Mariátegui Salazar	50%
José Manuel Mariátegui Salazar	50%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>

##### **10.4.4. Empresas vinculadas a la Empresa Administradora.**

La Empresa Administradora es una empresa Vinculada a Inversiones Prime S.A., empresa de capitales peruanos con ocho (8) años de experiencia en el mercado inmobiliario, dedicada a la inversión en bienes inmobiliarios tipo prime generadores de rentas como oficinas, locales industriales y comerciales, entre otros.

##### **10.4.5. Derechos, Facultades, Obligaciones y Responsabilidades.**

Las responsabilidades y funciones de la Empresa Administradora se detallan en el Título XII del Acto Constitutivo y en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento que se incorpora como Anexo 1 del Acto Constitutivo.

##### **10.4.6. Experiencia previa.**

La Empresa Administradora fue constituida el 3 de julio de 2017, y esta será la primera FIBRA gestionada activamente por la Empresa Administradora. No obstante ello, los ejecutivos que conforman la plana gerencial de la Empresa Administradora, según se describe en el numeral 7.2.2 del Prospecto Marco, cuentan con una amplia experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo adquisición de activos inmobiliarios y gestión de los mismos para generación de flujos.

Asimismo, conforme a lo señalado en el numeral 10.4.4 del Prospecto Marco, la Empresa Administradora es una empresa Vinculada a Inversiones Prime S.A., empresa de capitales peruanos con más de 8 años de experiencia en el mercado inmobiliario, dedicada a la inversión en bienes inmuebles de tipo prime generadores de rentas, como oficinas, locales industriales y comerciales, etc. Inversiones Prime S.A. se caracteriza por la maximización de flujos de caja a través de distintos tipos de instrumentos financieros y una proactiva gestión de activos, generando así cada año mayor valor de la compañía para sus accionistas.

Adicionalmente, la Empresa Administradora cuenta con un Directorio que brindará apoyo a la Plana Gerencial de la Empresa Administradora en temas vinculados a la gestión de los activos inmobiliarios y gestión de riesgos de las inversiones. En ese sentido, el Directorio no es un órgano del Fideicomiso, sino de la Empresa Administradora. El rol del Directorio será exclusivamente brindar apoyo y asesoría a la Empresa Administradora en los temas antes descritos, por lo que no tendrá ninguna injerencia en el Patrimonio Fideicometido ni en las funciones del Comité Técnico.

Los miembros del Directorio de la Empresa Administradora se encuentran detallados en el numeral 7.2.1 del Prospecto Marco.

## **11. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO PARA MITIGAR Y RESOLVER CONFLICTOS DE INTERÉS**

### **11.1. 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.

Corresponde al Fiduciario, la Empresa Administradora y al Comité Técnico tomar las medidas razonables para que se dé cumplimiento a lo establecido en el Anexo 6 del Acto Constitutivo.

### **11.2. 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.

### **11.3. Incumplimiento de las políticas de gestión de conflictos de interés.**

La inobservancia de lo dispuesto en el Anexo 6 del Acto Constitutivo 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.

### **11.4. Limitación de inversión en Vinculados o sobre el cual se ejerza control.**

El Comité Técnico estará prohibida de aprobar inversiones en Bienes Inmuebles de titularidad de terceros Vinculados a alguno de los miembros del Comité Técnico, el 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.

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

- (i) El Fiduciario, incluyendo sus accionistas, sus directores y sus gerentes; así como los miembros de la 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 equivalente al regulado en el 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.

## **12. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES CONTRATOS DE LA TITULIZACIÓN**

### **12.1. Acto Constitutivo.**

Es el Acto Constitutivo de “Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME” y Contrato Marco de Emisión, de fecha 23 de agosto de 2018 celebrado entre Continental Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de originador y el Fiduciario, elevado a Escritura Pública del 24 de agosto de 2018 otorgada por el Notario de Lima, doctor Víctor Tinageros Loza. Posteriormente, con fecha 06 de diciembre se celebró la Modificación Integral al Acto Constitutivo entre Administradora Prime S.A. como Originador y el Fiduciario, elevado a Escritura Pública de fecha 07 de diciembre de 2018 otorgada por el Notario de Lima, doctora Cecilia Hidalgo Morán. La Modificación Integral al Acto Constitutivo consta como Anexo A del presente documento.

### **12.2. 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 del Acto Constitutivo en términos sustancialmente iguales al documento adjunto como Anexo 1 del Acto Constitutivo.

### **12.3. 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 que serán suscritos por el Fiduciario en representación del Patrimonio Fideicometido se encuentran en el Anexo 8 del Acto Constitutivo que forma parte del Anexo A del presente documento.

### **12.4. Prospecto Marco.**

Es el presente prospecto informativo en el que se describen los términos y condiciones generales de la estructura de titulización y del Programa y sus actualizaciones, y registrado en la SMV de conformidad con lo establecido en la Legislación Aplicable.

### **13. RESTRICCIONES A LA VENTA/TRANSFERENCIA DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN**

El Originador declara que no se ha iniciado ni se iniciará trámite alguno destinado a ofrecer o negociar los Certificados de Participación en jurisdicciones distintas a la peruana. En tal sentido, manifiesta que ni el Prospecto Marco ni algún otro material de difusión han sido distribuidos fuera del Perú.

Por tanto, los inversionistas que deseen negociar los Certificados de Participación fuera del territorio peruano deben analizar el tratamiento legal aplicable en la jurisdicción de que se trate, así como, de ser el caso, las restricciones que pudiesen afectar la negociabilidad o venta de valores.

## 14. LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA TRIBUTARIA

A continuación, a modo de resumen, se efectúa una descripción general de las disposiciones fiscales aplicables con motivo de la inversión efectuada en Certificados de Participación emitidos por un FIBRA.

Sobre el particular, es prudente resaltar que el resumen bajo comentario no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en los Certificados de Participación emitidos por el FIBRA.

La presente descripción no constituye y no puede ser considerada como una asesoría tributaria emitida a favor de los inversionistas, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes a la fecha del presente Prospecto Marco, motivo por el que es aconsejable que cada inversionista consulte con su asesor fiscal en relación con las implicancias derivadas de la suscripción de los Certificados de Participación -emitidos por el FIBRA- en su caso particular.

Este resumen se basa en las normas tributarias vigentes en Perú a la fecha de elaboración del presente Prospecto Marco, las mismas que están sujetas a modificaciones:

### 14.1. Tratamiento tributario aplicable a la transferencia fiduciaria (aportes) de inmuebles a favor del FIBRA.

- a) Impuesto a la Renta: De acuerdo con la Ley del Impuesto a la Renta, cuyo TUO ha sido aprobado por el Decreto Supremo N° 179-2004-EF y sus normas modificatorias (en adelante, Ley del IR), las transferencias fiduciarias sin retorno son tratadas -para fines del Impuesto a la Renta- como una enajenación desde el momento en que son efectuadas y, por ende, pueden generar una potencial renta gravada para el inversionista que efectúa su transferencia fiduciaria al FIBRA.

La determinación de si se genera una efectiva renta gravada o no, su calificación como renta de segunda o tercera categoría, su cuantificación, declaración y pago, así como el alcance de sus demás obligaciones sustanciales y formales, está sujeta a las características particulares y específicas de cada uno de los inversionistas que efectúan la transferencia fiduciaria de sus inmuebles a favor del FIBRA; por tanto, es indispensable que ello sea analizado por sus respectivos asesores tributarios atendiendo al caso particular de cada inversionista.

Ahora bien, de verificarse la efectiva generación de una renta, es importante tener presente que, de acuerdo con la Ley N° 30532 y el Decreto Supremo N° 264-2017-EF, en tanto se cumplan de manera permanente los requisitos previstos en la Tercera Disposición Final del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos (Resolución CONASEV N° 001-97-EF-94.10), el reconocimiento de la renta que obtenga el inversionista -como consecuencia de la transferencia fiduciaria sin retorno de inmuebles a favor del FIBRA- se diferiría hasta la fecha en que se verifique alguno de los siguientes hechos: (i) el FIBRA transfiera el inmueble en propiedad a un tercero o a un Titular de Certificados de Participación o, (ii) el inversionista transfiera los Certificados de Participación que recibió por la transferencia fiduciaria del inmueble.

En relación con el punto (ii) del párrafo previo, deber tenerse presente que, a partir del 01 de enero de 2019, de conformidad con la modificación recientemente incorporada por el Decreto Legislativo N° 1371, la transferencia parcial de certificados de participación emitidos como consecuencia de la transferencia fiduciaria del bien inmueble, gatillará el pago del Impuesto a la Renta de manera proporcional en relación con el número de certificados de participación transferidos.

Sobre el particular, es prudente dejar expuesto que el tratamiento tributario otorgado por la Ley N° 30532 estará vigente por un plazo de 10 años, computados

desde el 01 de enero de 2017. Esto de conformidad con la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30532.

En cualquier caso, se sugiere a cada uno de los inversionistas consultar con sus asesores fiscales respecto de las implicancias y el tratamiento tributario aplicable a la transferencia fiduciaria a efectuar.

- b) Impuesto General a las Ventas: De acuerdo con el literal d) del Artículo 1 y el inciso a) del Artículo 3 de la Ley del Impuesto General a las Ventas, cuyo TUO ha sido aprobado por el Decreto Supremo N° 055-99-EF y sus normas modificatorias (en adelante, Ley del IGV) y el inciso a) del primer párrafo del numeral 3 del Artículo 2 del Reglamento de la Ley del IGV, se considera gravada con el IGV aquella “primera venta de bien inmueble efectuada por el constructor”, entendiéndose por “venta” a todo acto a título oneroso que conlleve la transmisión de propiedad de bienes, independientemente de la denominación que le otorguen las partes.

Sobre el particular, resulta prudente agregar y dejar expuesto que la Décimo Quinta Disposición Complementaria, Transitoria y Final de la Ley del IGV, a modo de precisión dispone que la transferencia en dominio fiduciario de inmuebles que efectúa el fideicomitente a favor del fiduciario para la constitución de un fideicomiso de titulización, no constituye una venta de bienes para efectos del IGV y, por ende, no gravada.

En cualquier caso, se sugiere a cada uno de los inversionistas consultar con sus asesores fiscales respecto de las implicancias y el tratamiento tributario aplicable a la transferencia fiduciaria a efectuar.

- c) Impuesto de Alcabala: De conformidad con el Artículo 21 de la Ley de Tributación Municipal, cuyo TUO ha sido aprobado por el Decreto Supremo N° 156-2004-EF y sus normas modificatorias, se considera gravado con el Impuesto de Alcabala -en cabeza del adquirente- la transferencia de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio.

Como puede apreciarse, teniendo en consideración que se entiende que las transferencias que se realizarían a favor del FIBRA no conllevarían una transferencia del derecho de propiedad sobre el inmueble, sino una transferencia fiduciaria, esta última no se encontraría gravada con el Impuesto de Alcabala en cabeza del FIBRA.

#### **14.2. Tratamiento tributario aplicable a la transferencia del certificado de participación.**

- (I) Impuesto a la Renta: De acuerdo con la Ley del Impuesto a la Renta, cuyo TUO ha sido aprobado por el Decreto Supremo N° 179-2004-EF y sus normas modificatorias (en adelante, Ley del IR), como regla general, la renta que se genere producto de la enajenación de los Certificados de Participación estará gravada con el Impuesto a la Renta, aplicándose las siguientes tasas:

- Personas naturales domiciliadas: 5%
- Personas jurídicas domiciliadas: 29.5%
- Persona natural no domiciliada: 5% siempre que su enajenación se realice a través de un mecanismo centralizado peruano -tal como es el caso de la Bolsa de Valores de Lima-. En caso contrario, será 30%.
- Persona jurídica no domiciliada: 5% siempre que su enajenación se realice a través de un mecanismo centralizado peruano -tal como es el caso de la Bolsa de Valores de Lima-. En caso contrario, será 30%.

De ser el caso y según correspondiera, los sujetos no domiciliados deberán solicitar y obtener de la Administración Tributaria la aprobación de su costo computable para poder deducirlo del valor de venta.

Ahora bien, de conformidad con lo establecido en el Artículo 2 de la Ley N° 30341 – Ley que fomenta la liquidez e integración del Mercado de Valores, las rentas que se obtengan por la enajenación de Certificados de Participación emitidos por un FIBRA estarán exoneradas hasta el 31 de diciembre de 2019, siempre que (i) la enajenación se realice a través de un mecanismo centralizado de negociación supervisado por la SMV, tal como es el caso de la Bolsa de Valores de Lima y (ii) tengan presencia bursátil, vale decir, que el Certificado de Participación tenga un ratio igual o superior al 15%, que resulta de haber negociado diariamente más de cuatro (4) UIT(s) en al menos 27 sesiones de las últimas 180 sesiones en Rueda de Bolsa anteriores a la enajenación.

En el caso que no tenga presencia bursátil dentro de los 360 Días contados a partir de su inscripción por primera vez en el mecanismo centralizado antes referido, la venta estará exonerada siempre que cuenten con un Market Maker (Formador de Mercado).

En cualquier caso, se sugiere a cada uno de los inversionistas consultar con sus asesores fiscales respecto de las implicancias y el tratamiento tributario aplicable a la transferencia de los Certificados de Participación.

- (II) Impuesto General a las Ventas: Para efectos del Impuesto General a las Ventas (en adelante, IGV), de conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley de IGV, aprobado mediante Decreto Supremo No. 055-99-EF y sus normas modificatorias, los valores mobiliarios no califican como bienes muebles; por tanto, su transferencia no estará gravada.

En cualquier caso, se sugiere a cada uno de los inversionistas consultar con sus asesores fiscales respecto de las implicancias y el tratamiento tributario aplicable a la transferencia de los Certificados de Participación.

#### **14.3. Tratamiento tributario aplicable a la renta obtenida a través del FIBRA.-**

De conformidad con lo establecido en el inciso j) del Artículo 28 de la Ley del Impuesto a la Renta, cuyo TUO ha sido aprobado por el Decreto Supremo N° 179-2004-EF y sus normas modificatorias (en adelante, Ley del IR), las rentas producidas a través de los patrimonios fideicometidos de sociedades tituladoras calificará como de tercera categoría (renta empresarial) cuando provengan del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa, tal como es el caso del negocio inmobiliario realizado por el FIBRA.

Ahora bien, sobre la base de lo establecido en el Artículo 29-A de la Ley del IR, la atribución de las rentas referidas en el párrafo anterior -incluyendo las que resulten de la redención o rescate- se efectuará a los titulares de los Certificados de Participación, luego de las deducciones admitidas según corresponda. Para tal efecto, la sociedad tituladora deberá distinguir la naturaleza de los ingresos que componen la atribución, los cuales conservarán el carácter de gravado, inafecto o exonerado según correspondiera.

La referida atribución de la renta empresarial, se efectuará:

- Tratándose de sujetos domiciliados, cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los Certificados de Participación, o al cierre de cada ejercicio (31 de diciembre); lo que ocurra primero.
- Tratándose de sujetos no domiciliados, cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los Certificados de Participación, o cuando las rentas les sean pagadas o acreditadas; lo que ocurra primero.

La renta gravada que se atribuya estará sujeta a las siguientes tasas de retención:

- Personas jurídicas domiciliadas: 29.5%.

- Personas naturales domiciliadas: 29.5%. Se podrá aplicar la tasa de 5% sobre las rentas que provengan únicamente de la explotación de los inmuebles (se alude a las provenientes del arrendamiento y/o cesión en uso) siempre y cuando se cumplan con todos los requisitos y/o condiciones establecidas para tal efecto en el Artículo 4 de la Ley N° 30532.

Al respecto, deber tenerse presente que, a partir del 01 de enero de 2019, de conformidad con la modificación recientemente incorporada por el Decreto Legislativo N° 1371, la tasa de 5% bajo comentario se aplica sobre las rentas brutas que provengan de la explotación de los inmuebles (se alude a las provenientes del arrendamiento y/o cesión en uso) siempre y cuando se cumplan con todos los requisitos y/o condiciones establecidas para tal efecto en el Artículo 4 de la Ley N° 30532.

- Tratándose de personas jurídicas no domiciliadas: 30%.

Tratándose de personas naturales no domiciliadas: 30%. En caso se trate de personas naturales no domiciliadas incluidas bajo el concepto de empresa unipersonal constituida en el exterior, se podrá aplicar la tasa de 5% sobre las rentas que provengan únicamente de la explotación de los inmuebles (se alude a las provenientes del arrendamiento y/o cesión en uso), siempre y cuando se cumplan con todos los requisitos y/o condiciones establecidas para tal efecto en el Artículo 4 de la Ley N° 30532.

Al respecto, deber tenerse presente que, a partir del 01 de enero de 2019, de conformidad con la modificación recientemente incorporada por el Decreto Legislativo N° 1371, la tasa de 5% bajo comentario se aplica sobre las rentas brutas que provengan de la explotación de los inmuebles (se alude a las provenientes del arrendamiento y/o cesión en uso) siempre y cuando se cumplan con todos los requisitos y/o condiciones establecidas para tal efecto en el Artículo 4 de la Ley N° 30532.

Sobre el particular, es prudente dejar expuesto que el tratamiento tributario otorgado por la Ley N° 30532 estará vigente por un plazo de 10 años, computados desde el 01 de enero de 2017. Esto de conformidad con la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30532.

En cualquier caso, se sugiere a cada uno de los inversionistas consultar con sus asesores fiscales respecto de las implicancias y el tratamiento tributario aplicable a las rentas que obtendría.

Por otra parte, de acuerdo a la Ley para la Lucha contra la Evasión y para la Formalización de la Economía, cuyo Texto Único Ordenado ha sido aprobado por el Decreto Supremo N° 150-2007-EF ("Ley del ITF"), el Impuesto a las Transacciones Financieras ("ITF") grava con la tasa de 0.005%, entre otras, a las siguientes operaciones:

- La acreditación o débito en cualquier modalidad en cuentas abiertas en las Empresas del Sistema Financiero.
- Aquellos pagos, transferencias y movimientos que se realicen sin utilizar las cuentas mencionadas en el punto anterior y que se detallan en los incisos b) al f) del artículo 9 de la Ley del ITF.
- Los pagos que, sin utilizar dinero en efectivo o "Medios de Pago", excedan en un ejercicio gravable del 15% de las obligaciones de los contribuyentes generadores de rentas de tercera categoría. En este caso se aplicará el doble de la alícuota del ITF sobre los montos cancelados que excedan el porcentaje antes indicado.

En el caso de los depósitos que se efectúen -por concepto de renta atribuida, así como por concepto de redención, rescate o enajenación de los Certificados de Participación- que se realicen en favor de los tenedores de los valores mobiliarios, mediante su acreditación en cuentas abiertas en las Empresas del Sistema Financiero, se encontrarán sujetos al ITF. Igualmente, resultará aplicable el impuesto al posterior débito que realicen tales tenedores de

las sumas abonadas en sus cuentas, salvo los casos exceptuados por la Ley del ITF. De conformidad con el artículo 15 de la Ley del ITF, en este supuesto, los contribuyentes del ITF serán los titulares de las cuentas antes mencionadas.

Las operaciones que se encuentran exoneradas del pago del ITF, entre otras, son las siguientes:

- La acreditación o débito que se realice en las cuentas que, de conformidad con las normas que las regulan, las sociedades agentes de bolsa autorizadas y las sociedades corredoras de productos mantienen en empresas del Sistema Financiero, destinadas a las operaciones de intermediación en el Mercado de Productos, en los mecanismos de bolsa autorizados por la SMV o fuera de éstos. Asimismo, la acreditación o débito que se realice en las demás cuentas de las operaciones de intermediación que conforme al Plan de Cuentas de las Sociedades Corredores de Productos corresponden a las actividades directamente relacionadas con la intermediación.
- La acreditación o débito en las cuentas que los Fondos Mutuos, Fondos de Inversión, Patrimonios Fideicometidos de Sociedades Titulizadoras, Sociedades de Propósito Especial y Fondos Colectivos mantienen en empresas del Sistema Financiero exclusivamente para el movimiento de los fondos constituidos por oferta pública, patrimonios de propósito exclusivo que respalden la emisión de valores por oferta pública, y fondos constituidos por los aportes de los asociados de las empresas administradoras de fondos colectivos, respectivamente.
- La acreditación o débito que se realice en las cuentas que, de conformidad con las normas que las regulan, los agentes de intermediación mantienen en las empresas del Sistema Financiero, destinadas para las operaciones de intermediación en el Mercado de Valores, en mecanismos centralizados de negociación autorizados por la SMV o fuera de éstos.

**Los posibles Inversionistas deberán consultar con sus asesores tributarios a efecto de establecer si se encuentran comprendidos en alguna de las exoneraciones previstas en la norma para que, de ser el caso, puedan cumplir con las formalidades exigidas por dicha norma para gozar de la referida exoneración.**

**Sin perjuicio de lo señalado en el presente numeral, se recomienda que cada inversionista, de acuerdo con su situación particular, consulte a su propio asesor tributario sobre las obligaciones tributarias derivadas de la adquisición, tenencia y disposición de los Certificados de Participación emitidos bajo el marco del presente Programa.**

**Finalmente, debe tenerse presente que nada garantiza que los beneficios tributarios a los que se ha hecho referencia en la presente sección serán prorrogados o, en todo caso, que los beneficios tributarios prorrogados tendrán el mismo alcance, motivo por el cual, las implicancias tributarias descritas podrían sufrir algún tipo de modificación.**

**La opinión tributaria del Programa ha sido elaborada por el Estudio Lazo & De Romaña y se incluye como Anexo B en el presente Prospecto.**

## 15. LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Cualquier litigio, controversia, reclamación o desavenencia que surja, relativa a la interpretación, ejecución, validez, resolución, terminación, eficacia, nulidad, anulabilidad, derivada o relacionada con los documentos del Programa, que no pueda ser resuelta de mutuo acuerdo entre el Originador, el Fiduciario, 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, será resuelto mediante arbitraje de derecho de carácter nacional.

El Tribunal Arbitral queda expresamente facultado para determinar la controversia materia de arbitraje.

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

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

(ii) El Tribunal Arbitral se constituirá de la siguiente manera:

- 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 lo dispuesto en el Acto Constitutivo 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 de 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.

- 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.

(iii) 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.

(iv) 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.

- (v) 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.
- (vi) 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.
- (vii) 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.

## 16. NOTIFICACIONES

Todas las notificaciones y otras comunicaciones relacionadas con los documentos del Programa o se harán por escrito y se enviarán a las direcciones y números de facsímile que se indican a continuación, o aquellas otras direcciones y números de facsímile 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.

Todas las notificaciones bajo los documentos del Programa 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 facsímile (*answer back*), si se envían por facsímile.

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:

### **Fiduciario:**

Atención: Bruno Viacava y/o Marcela De Romaña  
Dirección: Av. República de Panamá 3055, San Isidro, Lima  
Teléfono: (01) 209 -1000  
Correo Electrónico: [m.deromana@bbva.com](mailto:m.deromana@bbva.com); y [fiducia@bbva.com](mailto:fiducia@bbva.com)

### **Originador y Empresa Administradora:**

Atención: José Manuel Mariátegui y/o Ignacio José Mariátegui  
Dirección: Av. Melgarejo 457, Urbanización Santa Patricia, La Molina,  
Lima y/o Calle Leonidas Yerovi 106, Oficina 52, San Isidro,  
Lima  
Teléfono: (01) 478 - 8463  
Correo Electrónico: [contacto@adminprime.pe](mailto:contacto@adminprime.pe)

## **17. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN DE LOS VALORES**

### **17.1. Condiciones de la colocación u oferta.**

El Emisor se reserva el derecho de suspender o dejar sin efecto, en cualquier momento y sin necesidad de expresar causa alguna, la colocación de los Certificados de Participación (incluso luego de haber publicado el Aviso de Oferta) y sin necesidad de expresar causa alguna.

Sin embargo, se deja constancia que para el ejercicio de este derecho, el Emisor deberá haber previamente coordinado con la Empresa Administradora, el Estructurador y el Agente Colocador.

### **17.2. Variable de adjudicación.**

La variable de adjudicación se determinará en cada colocación en los documentos que correspondan según la legislación aplicable. Dependiendo de lo que se decida en cada colocación los valores se podrán colocar a valor cuota o a valor de mercado con prima o descuento.

Para la primera colocación la adjudicación de los Certificados de Participación del Programa se realizará en base a los criterios establecidos en el numeral 17.4. siguiente.

Para efectos de la primera colocación, el monto en dinero a ser ofrecido por cada inversionista será a la par; es decir, a un precio equivalente al 100% (cien por ciento) del Valor Nominal de los Certificados de Participación. A su vez, el monto total ofrecido por cada inversionista deberá ser múltiplo del Valor Nominal de los Certificados de Participación.

### **17.3. Recepción de propuestas.**

El procedimiento de recepción de propuestas será definido para cada colocación en los documentos que correspondan según la legislación aplicable.

Para efectos de la primera colocación, el procedimiento de recepción de propuestas es el siguiente:

La colocación se realizará en el modulo de colocación primaria y secundaria del sistema electrónico Millennium de la BVL bajo el mecanismo previsto para la modalidad Book Building.

Los intermediarios (Sociedad Agente de Bolsa autorizada por la SMV) deberán registrar las órdenes de compra de sus inversionistas en el sistema electrónico Millennium de la BVL hasta las 16:00 horas del último día del Período de Recepción de Órdenes (Fecha de Cierre de Colocación) detallando obligatoriamente en el campo de referencia de la orden los siguientes códigos según corresponda:

- (i) (PN) para órdenes de Personas Naturales locales o extranjeras.
- (ii) (PJ) para órdenes de Personas Jurídicas Locales o Entes Jurídicos Locales.
- (iii) (Ex) para órdenes de Personas Jurídicas Extranjeras o Entes Jurídicos Extranjeros.

Las órdenes que no detallen los campos de referencia irán al libro con mayor demanda.

El Libro de Propuestas formado con el registro de estas órdenes es inalterable.

Para efectos de esta colocación se considera Personas Jurídicas Extranjeras o Entes Jurídicos Extranjeros a los no domiciliados. La condición de “domiciliado” o “no domiciliado” se determinará conforme a los alcances establecidos en el Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado mediante Decreto Supremo No. 179-2004-EF.

#### **17.4. Mecanismo de adjudicación.**

El mecanismo de adjudicación será definido para cada colocación en los documentos que correspondan según la legislación aplicable .

El mecanismo de adjudicación definido para la primera colocación es el siguiente:

Concluido el Período de Recepción Órdenes, el Agente Colocador dividirá las órdenes en tres (3) sub- libros individuales:

- (i) sub-libro de órdenes de Personas Naturales ,
- (ii) sub-libro de órdenes de Personas Jurídicas Locales o Entes Jurídicos Locales
- (iii) sub-libro de órdenes de Personas Jurídicas Extranjeras o Entes Jurídicos Extranjeros.

Luego adjudicará los Certificados de Participación de acuerdo a las siguientes reglas:

(a) inicialmente se asignará un tercio del monto de la colocación (sin considerar Opción de Sobreasignación) a cada uno de los sub-libros individuales.

(b) dentro de cada sub-libro se asignaran los Certificados de Participación a prorrata

(c) en caso el total de las órdenes ingresadas a uno o más de los sub-libros individuales no alcanzara a cubrir el tercio asignado a dicho sub-libro, la diferencia se asignará a prorrata entre el o los libros que ya hubieren cubierto el tercio que les fue asignado.

(d) el monto adicional asignado a uno o más de los su-libro individuales se dividirá a prorrata al interior de cada sub-libro

Todos los Certificados de Participación se colocarán a valor nominal sin distinción alguna, entre todos los inversionistas.

Finalizada la adjudicación, el Agente Colocador informará a la BVL los resultados de la adjudicación.

Los resultados de la adjudicación podrán ser vistos por las Sociedades Agente de Bolsa participantes (los “Intermediarios”) a través del Sistema Electrónico de Negociación BVL-Millennium y diferentes medios de difusión de la BVL.

La adjudicación y el monto total a emitir de los Certificados de Participación de la colocación serán comunicados por los Intermediarios a sus inversionistas vía fax, correo electrónico, mensajería instantánea, llamada telefónica o cualquier otro medio que permita comunicar los resultados.

#### **17.5. Liquidación y compensación de las transacciones.**

La Fecha de Liquidación, que será establecida por el Emisor y comunicada en el Aviso de Oferta, será dos (02) Días Hábiles después de la Fecha de Adjudicación, a través de CAVALI, utilizando el mecanismo habitual de liquidación de operaciones al contado en Rueda de Bolsa. La liquidación se deberá realizar en Dólares, según se informe en el Aviso de Oferta. El Agente Colocador recibirá de CAVALI la totalidad de los fondos producto de la liquidación de la colocación de los Certificados de Participación.

El intermediario comprador será responsable de pagar a CAVALI los fondos para cubrir la operación ejecutada.

## **17.6. Opción de Sobreasignación.**

La existencia o no de una Opción de Sobreasignación será definida para cada colocación.

Para la primera colocación se ha definido que el Agente Colocador sí tiene la Opción de Sobreasignación, la cual consiste en la posibilidad de asignar por única vez en la Fecha de Cierre de la Colocación hasta el 3% del monto total de los Certificados de Participación correspondientes a la colocación de Certificados de Participación (a un precio igual al Precio de Colocación).

En el Periodo de Colocación, el Agente Colocador colocará entre los Inversionistas los Certificados de Participación conforme al Procedimiento de Colocación descrito en el presente Prospecto Marco, incluyendo los Certificados de Participación objeto de la Opción de Sobreasignación.

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. Durante el Periodo de Estabilización el Agente Colocador tendrá la opción de adquirir hasta el 3 % de los Certificados de Participación emitidos en la colocación (a un precio igual o menor al Precio de Colocación).

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.

Los criterios que el Agente Colocador usará en su actuación bajo la Opción de Estabilización son los siguientes:

- a) El precio de compra para iniciar la estabilización no podrá ser superior al Precio de Colocación de los Certificados de Participación ofrecidos en la colocación;
- b) Al realizar las operaciones de estabilización, el Agente Colocador no podrá adquirir Certificados de Participación durante un mismo día de negociación en una cantidad que sea superior al 3% del total de los Certificados de Participación objeto de la colocación.

Finalizado el Período de Estabilización, el Agente Colocador entregará al Emisor los Certificados de Participación, en su caso, y/o el dinero remanente, según corresponda. La adquisición por parte del Emisor de los Certificados de Participación se realizará con la única finalidad de amortizarlos y cancelarlos. El Comité Técnico estará autorizado para tomar el acuerdo de amortización vinculado a la Opción de Sobreasignación; así como, para acordar el uso del dinero remanente, de ser el caso, con sujeción la finalidad del Patrimonio Fideicometido.

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

La existencia o no de una Opción de Sobreasignación será definida para cada colocación en el documento que corresponda según la legislación aplicable. El porcentaje máximo de la Opción de Sobreasignación que puede definirse para una colocación específica es del 15% del monto total de los Certificados de Participación correspondientes a dicha colocación.

## **17.7. Hechos de Importancia.**

El Fiduciario informará como hecho de importancia la colocación de los Certificados de Participación y las reducciones de capital producto de las amortizaciones a través del sistema de MVNET y de otros medios que determine la SMV en caso sea aplicable. El hecho de

importancia incluirá el resultado de la sobreasignación en caso se hubiere definido una Opción de Sobreasignación para una colocación específica.

#### **17.8. Costos de la colocación**

Corresponderá al Patrimonio Fideicometido asumir, a su entero y exclusivo cargo todos los gastos, derechos y contribuciones que se originen y/o deriven de la colocación de Certificados de Participación y de los documentos públicos o privados que sean necesarios para su debida formalización y emisión; incluyéndose en éstos el pago de cualesquiera derechos, contribuciones e impuestos que deban efectuarse para dicho fin ante la SMV o ante cualquier otra entidad pública o privada con sujeción a lo establecido en el Acto Constitutivo.

**ANEXO A**

***[PENDIENTE DE INSERTAR MODIFICACIÓN INTEGRAL AL ACTO CONSTITUTIVO]***

## **ANEXO B**

### **INFORME TRIBUTARIO**

# **LAZO & DE ROMAÑA**

## **ABOGADOS**

Informe sobre el tratamiento tributario que resulta aplicable a la inversión en los Fideicomisos de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA. Este Informe se basa en las normas tributarias vigentes en Perú a la fecha de elaboración del mismo, las cuales están sujetas a modificaciones:

En dicho sentido, procedemos a exponer nuestra opinión sobre el particular:

#### **A. TRATAMIENTO TRIBUTARIO APLICABLE A LA TRANSFERENCIA FIDUCIARIA DE INMUEBLES A FAVOR DEL FIBRA**

##### **❖ Impuesto a la Renta**

De acuerdo con la Ley del Impuesto a la Renta, cuyo TUO ha sido aprobado por el Decreto Supremo No. 179-2004-EF y sus normas modificatorias (en adelante, la “Ley del IR”), las transferencias fiduciarias sin retorno son tratadas -para fines del Impuesto a la Renta- como una enajenación desde el momento en que son efectuadas y, por ende, pueden generar una potencial renta gravada para el inversionista que efectúa su transferencia fiduciaria al FIBRA.

La determinación de si se genera una efectiva renta gravada o no, su calificación como renta de segunda o tercera categoría, su cuantificación, declaración y pago, así como el alcance de sus demás obligaciones sustanciales y formales, está sujeta a las características particulares y específicas de cada uno de los inversionistas que efectúan la transferencia fiduciaria de sus inmuebles a favor del FIBRA; por tanto, es indispensable que ello sea analizado por sus respectivos asesores tributarios atendiendo al caso particular de cada inversionista.

Ahora bien, de verificarse la efectiva generación de una renta, es importante tener presente que, de acuerdo con la Ley N° 30532 y el Decreto Supremo N° 264-2017-EF, en tanto se cumplan de manera permanente los requisitos previstos en la Tercera Disposición Final del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos (Resolución CONASEV N° 001-97-EF-94.10), el reconocimiento de la renta que obtenga el inversionista -como consecuencia de la transferencia fiduciaria sin retorno de inmuebles a favor del FIBRA- se diferiría hasta la fecha en que se verifique alguno de los siguientes hechos:

- (i) El FIBRA transfiera el inmueble en propiedad a un tercero o a un Titular de Certificados de Participación (fideicomisario) o,
- (ii) El inversionista (fideicomisario) transfiera, a cualquier título, los Certificados de Participación emitidos por el FIBRA que recibió por la transferencia fiduciaria del inmueble.

En relación con el punto (ii) previo, deber tenerse presente que, a partir del 01 de enero de 2019, de conformidad con la modificación recientemente incorporada por el Decreto Legislativo N° 1371, la transferencia parcial de certificados de participación emitidos como consecuencia de la transferencia fiduciaria del bien inmueble, gatillará el pago del

Impuesto a la Renta de manera proporcional en relación con el número de certificados de participación transferidos parcialmente.

Sobre el particular, es prudente dejar expuesto que el tratamiento tributario otorgado por la Ley No. 30532 estará vigente por un plazo de 10 años, computados desde el 01 de enero de 2017. Esto de conformidad con la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30532.

En cualquier caso, se sugiere a cada uno de los inversionistas consultar con sus asesores fiscales respecto de las implicancias y el tratamiento tributario aplicable a la transferencia fiduciaria a efectuar.

#### ❖ **Impuesto General a las Ventas**

De acuerdo con el literal d) del Artículo 1 y el inciso a) del Artículo 3 de la Ley del Impuesto General a las Ventas, cuyo TUO ha sido aprobado por el Decreto Supremo N° 055-99-EF y sus normas modificatorias (en adelante, la “Ley del IGV”) y el inciso a) del primer párrafo del numeral 3 del Artículo 2 del Reglamento de la Ley del IGV, se considera gravada con el IGV aquella “primera venta de bien inmueble efectuada por el constructor”, entendiéndose por “venta” a todo acto a título oneroso que conlleve la transmisión de propiedad de bienes, independientemente de la denominación que le otorguen las partes.

Como puede apreciarse, teniendo en consideración que las transferencias que se realizarían a favor del FIBRA no conllevarían una transferencia del derecho de propiedad sobre el inmueble, sino una transferencia fiduciaria, esta última no debería encontrarse gravada con el IGV.

Ahora bien, sobre el particular, resulta prudente agregar y dejar expuesto que la Décimo Quinta Disposición Complementaria, Transitoria y Final de la Ley del IGV, a modo de precisión dispone que la transferencia en dominio fiduciario de inmuebles que efectúa el fideicomitente a favor del fiduciario para la constitución de un fideicomiso de titulación, no constituye una venta de bienes para efectos del IGV y, por ende, no se encuentra gravada.

En cualquier caso, se sugiere a cada uno de los inversionistas consultar con sus asesores fiscales respecto de las implicancias y el tratamiento tributario aplicable a la transferencia fiduciaria a efectuar.

#### ❖ **Impuesto de Alcabala**

De conformidad con el Artículo 21 de la Ley de Tributación Municipal, cuyo TUO ha sido aprobado por el Decreto Supremo N° 156-2004-EF y sus normas modificatorias, se considera gravado con el Impuesto de Alcabala -en cabeza del adquirente- la transferencia de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio.

Como puede apreciarse, teniendo en consideración que las transferencias que se realizarían a favor del FIBRA no conllevarían una transferencia del derecho de propiedad sobre el inmueble, sino una transferencia fiduciaria, esta última no se encontraría gravada con el Impuesto de Alcabala en cabeza del FIBRA.

Al respecto, si bien el inciso k) del numeral 4 de la Directiva del SAT No. 001-006-00000012 establece que se encuentran gravadas con el Impuesto las transferencias generadas para la constitución de patrimonios autónomos, mediante Oficio No. 001-090-0000 (Carta 05745) de fecha 13 de agosto de 2008, el Servicio de Administración Tributaria -SAT- señaló que tal como se prevé en el Artículo 21 de la Ley de Tributación Municipal, el Impuesto de Alcabala grava la transferencia de propiedad, situación que no se presenta en la constitución de dominios fiduciarios, puesto que, conforme se indica en

el Artículo 273 de la Ley No. 26702, Ley del Sistema Financiero, la empresa fiduciaria no tiene derecho de propiedad sobre bienes que conforman el patrimonio fideicometido, siendo más bien responsable del mismo.

## **B. TRATAMIENTO TRIBUTARIO APLICABLE A LA TRANSFERENCIA DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN**

### **❖ Impuesto a la Renta**

De acuerdo con la Ley del Impuesto a la Renta, cuyo TUO ha sido aprobado por el Decreto Supremo N° 179-2004-EF y sus normas modificatorias (en adelante, la “Ley del IR”), como regla general y sin considerar la exoneración que más adelante se describe, la renta que se genere producto de la enajenación de los Certificados de Participación estará gravada con el Impuesto a la Renta, aplicándose las siguientes tasas:

- Personas naturales domiciliadas: 5%,
- Personas jurídicas domiciliadas: 29.5,
- Persona natural no domiciliada: 5% siempre que el Certificado esté inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores y su enajenación se realice a través de un mecanismo centralizado peruano -tal como es el caso de la Bolsa de Valores de Lima-. En caso contrario, será 30%.
- Persona jurídica no domiciliada: 5% siempre que el Certificado esté inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores y su enajenación se realice a través de un mecanismo centralizado peruano -tal como es el caso de la Bolsa de Valores de Lima-. En caso contrario, será 30%.

Al respecto, los sujetos no domiciliados no deberán solicitar y obtener de la Administración Tributaria la aprobación de su costo computable para poder deducirlo del valor de venta. Esto en la medida que no se requiere dicha solicitud tratándose de: (i) La enajenación de bienes o derechos sobre los mismos que se efectúe a través de un patrimonio fideicometido de sociedad titulizadora; o, ii) la enajenación de instrumentos o valores mobiliarios que se realice a través de mecanismos centralizados de negociación en el Perú -tal como es el caso de la Bolsa de Valores de Lima-.

Ahora bien, de conformidad con lo establecido en el Artículo 2 de la Ley N° 30341 – Ley que fomenta la liquidez e integración del Mercado de Valores, las rentas que se obtengan por la enajenación de Certificados de Participación emitidos por un FIBRA estarán exoneradas hasta el 31 de diciembre de 2019, siempre que:

- (i) La enajenación se realice a través de un mecanismo centralizado de negociación supervisado por la SMV, tal como es el caso de la Bolsa de Valores de Lima y,
- (ii) Tengan presencia bursátil, vale decir, que el Certificado de Participación tenga un ratio igual o superior al 15%, que resulta de haber negociado diariamente más de cuatro (4) UIT(s) en al menos 27 sesiones de las últimas 180 sesiones en Rueda de Bolsa anteriores a la enajenación.

En el caso que no tenga presencia bursátil dentro de los 360 Días contados a partir de su inscripción por primera vez en el mecanismo centralizado antes referido, la venta estará exonerada siempre que se cumpla con lo señalado en el acápite (i) precedente y se cuente con un Market Maker (Formador de Mercado).

Es importante dejar indicado que si después de aplicar la exoneración, el emisor deslista los certificados de participación del Registro de Valores de la Bolsa, total o parcialmente, en un acto o progresivamente, dentro de los 12 meses siguientes de efectuada la enajenación, se perderá la exoneración que hubiera aplicado respecto de los valores

deslistados, salvo los supuestos de excepción establecidos en el Artículo 7-A incorporado al Decreto Supremo N° 382-2015-EF a través de la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Supremo N° 264-2017-EF.

Así, entre otros supuestos de excepción, de conformidad con el literal a) del numeral 3 del Artículo 7-A del Decreto Supremo N° 382-2015-EF, el contribuyente no perderá la exoneración cuando -siendo el deslistado del Registro de Valores de la Bolsa generado por una solicitud del emisor- no haya tenido la capacidad para controlar la decisión del órgano competente de la entidad emisora para solicitar el deslistado de los valores transferidos (se presume que se tiene capacidad para controlar si, al momento de adoptarse el acuerdo de deslistado el contribuyente tuvo el control, directa o indirectamente, de un valor igual o mayor al 25% del capital social del emisor, en el caso de sociedades constituidas en el Perú).

En cualquier caso, se sugiere a cada uno de los inversionistas consultar con sus asesores fiscales respecto de las implicancias y el tratamiento tributario aplicable a la transferencia de los Certificados de Participación.

#### ❖ **Impuesto General a las Ventas**

Para efectos del Impuesto General a las Ventas (en adelante, IGV), de conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley de IGV, aprobado mediante Decreto Supremo No. 055-99-EF y sus normas modificatorias, los valores mobiliarios no califican como bienes muebles; por tanto, su transferencia no estará gravada con el IGV.

En cualquier caso, se sugiere a cada uno de los inversionistas consultar con sus asesores fiscales respecto de las implicancias y el tratamiento tributario aplicable a la transferencia de los Certificados de Participación.

### **C. TRATAMIENTO TRIBUTARIO APLICABLE A LA RENTA OBTENIDA A TRAVÉS DEL FIBRA**

De conformidad con lo establecido en el inciso j) del Artículo 28 de la Ley del Impuesto a la Renta, cuyo TUO ha sido aprobado por el Decreto Supremo N° 179-2004-EF y sus normas modificatorias (en adelante, Ley del IR), las rentas producidas a través de los patrimonios fideicomitidos de sociedades titulizadoras calificará como de tercera categoría (renta empresarial) cuando provengan del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa, tal como es el caso del negocio inmobiliario realizado por el FIBRA.

Ahora bien, sobre la base de lo establecido en el Artículo 29-A de la Ley del IR, la atribución de las rentas referidas en el párrafo anterior -incluyendo las que resulten de la redención o rescate- se efectuará a los titulares de los Certificados de Participación, luego de las deducciones admitidas según corresponda. Asimismo, se atribuirán las pérdidas netas así como el IR abonado en el exterior por rentas de fuente extranjera. Para tal efecto, la sociedad titulizadora deberá distinguir la naturaleza de los ingresos que componen la atribución, los cuales conservarán el carácter de gravado, inafecto o exonerado según correspondiera.

La referida atribución de la renta empresarial, se efectuará:

- Tratándose de sujetos domiciliados, cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los Certificados de Participación emitidos por la FIBRA, o al cierre de cada ejercicio (31 de diciembre); lo que ocurra primero.
- Tratándose de sujetos no domiciliados, cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los Certificados de Participación, o cuando las rentas les sean pagadas o acreditadas; lo que ocurra primero.

La renta gravada que se atribuya estará sujeta a las siguientes tasas de retención:

- Personas jurídicas domiciliadas: 29.5%.

- Personas jurídicas no domiciliadas: 30%.
- Personas naturales domiciliadas: 29.5%. Se podrá aplicar la tasa de 5% sobre las rentas que provengan únicamente del arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso, siempre y cuando se cumplan con todos los requisitos y/o condiciones establecidas para tal efecto en el Artículo 4 de la Ley N° 30532 y la FIBRA califique como tal.

Al respecto, deber tenerse presente que, a partir del 01 de enero del 2019, de conformidad con la modificación recientemente incorporada por el Decreto Legislativo N° 1371, la tasa de 5% bajo comentario se aplica sobre las rentas brutas que provengan de la explotación de los inmuebles (se alude a las provenientes del arrendamiento y/o cesión en uso) siempre y cuando se cumplan con todos los requisitos y/o condiciones establecidas para tal efecto en el Artículo 4 de la Ley N° 30532.

- Personas naturales no domiciliadas: 30%. En caso se trate de personas naturales no domiciliadas incluidas bajo el concepto de empresa unipersonal constituida en el exterior, se podrá aplicar la tasa de 5% sobre las rentas que provengan únicamente del arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso, siempre y cuando se cumplan con todos los requisitos y/o condiciones establecidas para tal efecto en el Artículo 4 de la Ley N° 30532 y la FIBRA califique como tal.

Al respecto, deber tenerse presente que, a partir del 01 de enero del 2019, de conformidad con la modificación recientemente incorporada por el Decreto Legislativo N° 1371, la tasa de 5% bajo comentario se aplica sobre las rentas brutas que provengan de la explotación de los inmuebles (se alude a las provenientes del arrendamiento y/o cesión en uso) siempre y cuando se cumplan con todos los requisitos y/o condiciones establecidas para tal efecto en el Artículo 4 de la Ley N° 30532.

Con relación a la aplicación de la tasa de retención del 5%, esta resultará aplicable siempre que se cumpla, concurrentemente, con los siguientes requisitos:

1. Porcentaje de participación: Durante el ejercicio, el fideicomisario y sus partes vinculadas tengan la propiedad de menos del 20% del total de los certificados de participación emitidos por la Sociedad Titulizadora y que se encuentren respaldados por el patrimonio fideicometido.

La vinculación se determina conforme lo dispone el inciso b) del Artículo 32-A de la Ley del IR y el Artículo 24 de su Reglamento y regirán por todo el ejercicio gravable. También habrá vinculación entre cónyuges o concubinos y/o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

El incumplimiento de este requisito acarrea la pérdida del beneficio de la tasa del 5% y resultará aplicable al fideicomisario que con sus partes vinculadas en algún momento del ejercicio tuviera la propiedad del 20% o más del total de certificados de participación emitidos por la Sociedad Titulizadora y que se encuentren respaldados por el patrimonio fideicometido.

Tratándose de retenciones o rescates parciales o totales por las cuales se hubiere efectuado una retención de 5% y; posteriormente, en el mismo ejercicio no se cumpliera con dicho requisito, el fideicomisario queda obligado a abonar al fisco el importe equivalente a la retención que se omitió realizar, aplicando los intereses moratorios correspondientes.

En relación con el requisito bajo comentario, deber tenerse presente que, a partir del 01 de enero del 2019, de conformidad con la modificación recientemente incorporada por el Decreto Legislativo N° 1371, cuando el fideicomisario y sus partes vinculadas tengan la propiedad de más del 5% del total de certificados de participación emitidos por la Sociedad Titulizadora, la retención del 5% aplicará únicamente si el contribuyente

comunica a la Sociedad Titulizadora el cumplimiento del requisito bajo comentario, vale decir, que el fideicomisario y sus partes vinculadas tengan la propiedad de menos del 20% del total de los certificados de participación emitidos por la Sociedad Titulizadora y que se encuentren respaldados por el patrimonio fideicometido.

2. Actividades tercerizadas: La actividad de construcción y administración de las actividades inmobiliarias debe realizarse a través de un tercero.

A partir del 01 de enero del 2019, de conformidad con la modificación recientemente incorporada por el Decreto Legislativo N° 1371, este requisito ha sido eliminado.

3. Vinculación: No debe existir vinculación entre los fideicomisarios y/o fideicomitentes y/o Sociedad Titulizadora y/o terceros contratados para el desarrollo de la finalidad del FIBRA y/o miembros de la comisión administradora.

La vinculación se determinará de acuerdo a lo dispuesto por el inciso b) del artículo 32-A de la Ley del IR.

También habrá vinculación entre cónyuges o concubinos y/o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. Este supuesto no aplica para determinar la vinculación entre los fideicomisarios y/o los fideicomitentes que adquieran la condición de fideicomisarios.

A partir del 01 de enero del 2019, de conformidad con la modificación recientemente incorporada por el Decreto Legislativo N° 1371, este requisito ha sido eliminado.

4. Los fideicomisarios no posean más del 20% del capital del fideicomitente y/o de los terceros a que se refiere el numeral 2.

A partir del 01 de enero del 2019, de conformidad con la modificación recientemente incorporada por el Decreto Legislativo N° 1371, este requisito ha sido eliminado.

Cabe indicar que, cuando un fideicomisario incurra en alguno de los supuestos de vinculación previstos en los incisos 3 y 4, las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles que sean atribuidas a dicho fideicomisario estarán sujetas a las retenciones del IR que resulten aplicables, es decir, no aplicará la tasa del 5%. Configurada la vinculación ésta regirá por todo el ejercicio gravable y los sujetos deberán comunicar tal hecho a la Sociedad Titulizadora dentro de los 5 Días Hábiles de dicha ocurrencia.

Sobre el particular, es prudente dejar expuesto que el tratamiento tributario otorgado por la Ley N° 30532 estará vigente por un plazo de 10 años, computados desde el 01 de enero de 2017. Esto de conformidad con la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30532.

En cualquier caso, se sugiere a cada uno de los inversionistas consultar con sus asesores fiscales respecto de las implicancias y el tratamiento tributario aplicable a las rentas que obtendría.

#### **D. IMPUESTO A LAS TRANSACCIONES FINANCIERAS – ITF**

De acuerdo a la Ley para la Lucha contra la Evasión y para la Formalización de la Economía, cuyo Texto Único Ordenado ha sido aprobado por el Decreto Supremo N° 150-2007-EF (en adelante, la “Ley del ITF”), el Impuesto a las Transacciones Financieras (“ITF”) grava con la tasa de 0.005%, entre otras, a las siguientes operaciones:

- La acreditación o débito en cualquier modalidad en cuentas abiertas en las Empresas del Sistema Financiero.

- Aquellos pagos, transferencias y movimientos que se realicen sin utilizar las cuentas mencionadas en el punto anterior y que se detallan en los incisos b) al f) del artículo 9 de la Ley del ITF.
- Los pagos que, sin utilizar dinero en efectivo o “Medios de Pago”, excedan en un ejercicio gravable del 15% de las obligaciones de los contribuyentes generadores de rentas de tercera categoría. En este caso se aplicará el doble de la alícuota del ITF sobre los montos cancelados que excedan el porcentaje antes indicado.
- Los depósitos que se efectúen -por concepto de renta atribuida, así como por concepto de redención, rescate o enajenación de los Certificados de Participación- que se realicen en favor de los tenedores de los valores mobiliarios, mediante su acreditación en cuentas abiertas en las Empresas del Sistema Financiero, se encontrarán sujetos al ITF.
- Resultará aplicable el impuesto al posterior débito que realicen tales tenedores de las sumas abonadas en sus cuentas, salvo los casos exceptuados por la Ley del ITF. De conformidad con el artículo 15 de la Ley del ITF, en este supuesto, los contribuyentes del ITF serán los titulares de las cuentas antes mencionadas.

Las operaciones que se encuentran exoneradas del pago del ITF, entre otras, son las siguientes:

- La acreditación o débito que se realice en las cuentas que, de conformidad con las normas que las regulan, las sociedades agentes de bolsa autorizadas y las sociedades corredoras de productos mantienen en empresas del Sistema Financiero, destinadas a las operaciones de intermediación en el Mercado de Productos, en los mecanismos de bolsa autorizados por la SMV o fuera de éstos. Asimismo, la acreditación o débito que se realice en las demás cuentas de las operaciones de intermediación que conforme al Plan de Cuentas de las Sociedades Corredores de Productos corresponden a las actividades directamente relacionadas con la intermediación.
- La acreditación o débito en las cuentas que los Fondos Mutuos, Fondos de Inversión, Patrimonios Fideicometidos de Sociedades Titulizadoras, Sociedades de Propósito Especial y Fondos Colectivos mantienen en empresas del Sistema Financiero exclusivamente para el movimiento de los fondos constituidos por oferta pública, patrimonios de propósito exclusivo que respalden la emisión de valores por oferta pública, y fondos constituidos por los aportes de los asociados de las empresas administradoras de fondos colectivos, respectivamente.
- La acreditación o débito que se realice en las cuentas que, de conformidad con las normas que las regulan, los agentes de intermediación mantienen en las empresas del Sistema Financiero, destinadas para las operaciones de intermediación en el Mercado de Valores, en mecanismos centralizados de negociación autorizados por la SMV o fuera de éstos.

Los posibles Inversionistas deberán consultar con sus asesores tributarios a efecto de establecer si se encuentran comprendidos en alguna de las exoneraciones previstas en la norma para que, de ser el caso, puedan cumplir con las formalidades exigidas por dicha norma para gozar de la referida exoneración.

**Sin perjuicio de lo señalado en el presente Informe, se recomienda que cada inversionista, de acuerdo con su situación particular, consulte a su propio asesor tributario sobre las obligaciones tributarias derivadas de la adquisición, tenencia y disposición de los Certificados de Participación emitidos bajo el marco del presente Programa.**

**Finalmente, debe tenerse presente que nada garantiza que los beneficios tributarios a los que se ha hecho referencia en la presente sección serán prorrogadas o, en todo**

**caso, que los beneficios tributarios prorrogados tengan el mismo alcance, motivo por el cual, las implicancias tributarias descritas podrían sufrir algún tipo de modificación.**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ivan Mannucci', written in a cursive style.

**Ivan Mannucci  
Lazo & De Romaña Abogados**

**Lima, 07 de diciembre de 2018**