

PROSPECTO INFORMATIVO COMPLEMENTARIO AL PROSPECTO MARCO

El presente Prospecto Informativo Complementario (en adelante, el “Prospecto Complementario”) debe ser leído conjuntamente con el Prospecto Marco correspondiente al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME” de fecha 23 de agosto de 2018, según haya sido actualizado.



Segunda Colocación “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME hasta por USD 500'000,000.00 (Quinientos Millones y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)”

Segunda Colocación hasta por USD 26'452,000.00 (Veintiséis Millones Cuatrocientos Cincuenta y Dos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) (la “Segunda Colocación”)



SOCIEDAD
TITULIZADORA



Originador y Empresa Administradora

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”

Continental Sociedad Titulizadora S.A. (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. (el “Originador”, “APSA” o la “Empresa Administradora”) realizarán el “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME” (el “Programa”), los cuales son valores de contenido patrimonial, hasta por un monto máximo de USD 500'000,000.00 (Quinientos Millones y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) (“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) (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) (el “Reglamento”).

Los Certificados de Participación a ser emitidos serán nominativos, indivisibles, libremente transferibles y serán colocados mediante oferta pública bajo el mecanismo de colocación que se describe en el Prospecto Marco, según haya sido actualizado. El valor nominal de los Certificados de Participación será de USD 10.00 (Diez y 00/100 Dólares). 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 (la “BVL”).

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” (“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 adquiriera 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 (según estos términos se definen en la sección “Definiciones” del Prospecto Marco).

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 la Emisión, y que se describirán en el Prospecto Marco, según haya sido actualizado, así como en el presente Prospecto Complementario, de manera que el pago de utilidades provenientes de dichos Certificados de Participación se dará en función al desempeño de la renta 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 “Factores de Riesgo” en la página 26 del Prospecto Marco y de la Primera Actualización, y en la página 6 de la Segunda Actualización, la cual contiene una discusión de ciertos factores que deberían ser considerados por los potenciales adquirentes de los Certificados de Participación ofrecidos.



Entidad Estructuradora



Agente Colocador

ESTOS VALORES HAN SIDO INSCRITOS Y EL TEXTO DE ESTE PROSPECTO COMPLEMENTARIO HA SIDO REGISTRADO 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 Complementario Final.

La fecha de elaboración de este Prospecto Complementario es 7 de junio de 2019.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Este Prospecto Complementario 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 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.

La responsabilidad por el contenido del Prospecto Complementario se rige por las disposiciones contempladas en la Ley del Mercado de Valores, el Reglamento y sus normas modificatorias o complementarias.

Las obligaciones de las partes involucradas en la transacción descrita en el Prospecto Marco, según haya sido actualizado, y en el presente Prospecto Complementario han sido establecidas y serán gobernadas por aquellos documentos mencionados en el Prospecto Marco, y están sometidas en su integridad por referencia a dichos documentos. El presente Prospecto Complementario 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 el Prospecto Marco, según haya sido actualizado, así como en el presente Prospecto Complementario, 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, en el Prospecto Marco, sus actualizaciones 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 Prospecto Marco, según haya sido actualizado, y en el presente Prospecto Complementario 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 que se generan a partir de la inscripción de los Certificados de Participación y del Programa en el Registro Público del Mercado de Valores, no obstante, ambos se encuentran sujetos a las obligaciones de informar que les compete por aplicación de Ley del Mercado de Valores, así como otras disposiciones pertinentes. 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 Prospecto Marco, según haya sido actualizado, y el Acto Constitutivo, el Aviso de Oferta y demás documentos que estén 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).

El presente Prospecto Complementario 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 Complementario 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, 7 de junio de 2019

[Hoja de firmas en la página siguiente]

Hoja de Firmas a la Declaración de Responsabilidad del Prospecto Complementario



Gonzalo Alfonso Rojas Fernández
Gerente General
Continental Sociedad Titulizadora S.A.
Fiduciario



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



Gonzalo Alfonso Rojas Fernández
Apoderado
BBVA Banco Continental
Entidad Estructuradora



Eduardo Jaime Ehni Bellido
Apoderado
BBVA Banco Continental
Entidad Estructuradora



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



Andrés Kuan-Yeng Cabrejo
Socio Senior
Muñiz, Olaya, Meléndez, Castro, Ono & Herrera
Abogados
Asesor Legal de la Entidad Estructuradora y
Fiduciario

1. INFORMACIÓN GENERAL

La información exigida por el artículo 45 del Reglamento, que no se encuentre contenida en el Prospecto Marco, según haya sido actualizado, se encuentra en el presente Prospecto Complementario.

- | | | |
|----|--------------------------------|--|
| 1. | Denominación del Programa: | “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME”. |
| 2. | Denominación de los valores: | Certificados de participación FIBRA PRIME |
| 3. | Documentos del Programa: | <p>Significa, en conjunto, los siguientes documentos:</p> <ol style="list-style-type: none">1. El Acto Constitutivo,2. El Prospecto Marco,3. El Contrato de Colocación.4. Los Avisos de Oferta.5. El Contrato de Administración, Gestión Operación y Mantenimiento.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. |
| 4. | Tipo de Instrumento: | Certificados de Participación de Titulización inscritos en el RPMV y que serán registrados en la BVL. |
| 5. | 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:</p> <p>(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</p> <p>(ii) que medie autorización de la Asamblea General.</p> <p>Cada Certificado de Participación dará derecho a un (1) voto.</p> |
| 6. | Moneda: | Dólares. |
| 7. | Monto del Programa: | Hasta por un máximo de USD 500'000,000 (Quinientos millones y 00/100 Dólares). |
| 8. | Monto de la Segunda Colocación | Hasta por un máximo de USD 26'452,000.00 (Veintiséis Millones Cuatrocientos Cincuenta y Dos Mil y 00/100 Dólares). |

9.	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.
10.	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.
11.	Originador:	Es Administradora Prime S.A.
12.	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.
13.	Entidad Estructuradora o Estructurador:	BBVA Banco Continental.
14.	Fiduciario:	Continental Sociedad Titulizadora S.A.
15.	Representante de los Fideicomisarios:	<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>
16.	Agente Colocador:	Continental Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A.
17.	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.
18.	Valor Nominal:	USD 10.00 (Diez y 00/100 Dólares).
19.	Valor Cuota:	Es el valor cuota de cada Certificado de Participación calculado con una periodicidad trimestral.

El Valor Cuota se calculará dividiendo el Patrimonio Neto del Patrimonio Fideicometido entre el número de Certificados de Participación emitidos a dicha fecha.

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.

20. Periodo de Recepción de Órdenes:

Es el periodo comprendido desde la Fecha de Inicio del Periodo de Recepción de Órdenes hasta la Fecha de Cierre de Colocación inclusive, en el cual se realiza la colocación de Certificados de Participación, siguiendo el mecanismo de colocación establecido en el Prospecto Marco.

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.

Queda establecido que el Emisor podrá, sin expresión de causa, suspender o dejar sin efecto la colocación de los Certificados de Participación sin asumir responsabilidad alguna, y el Agente Colocador se obliga a cumplir con dicha decisión siempre que la misma le haya sido informada por escrito y antes de que el Agente Colocador hubiese informado a los adjudicatarios de los Certificados de Participación respecto de dicha adjudicación.

21. 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.

- | | | |
|------------|---|--|
| 22. | 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> |
| 23. | 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> |
| 24. | 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.</p> |
| 25. | Precio de Colocación: | <p>Será de USD 10.07 (Diez y 07/100 Dólares).</p> |
| 26. | 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 (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 (ii) efectuar inversiones con sujeción a la Política de Inversiones del Fideicomiso, regulada en el Título V del Acto Constitutivo.</p> <p>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 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.</p> <p>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 Prospecto Marco y en el respectivo Aviso de Oferta.</p> <p>En el presente Prospecto Complementario se incluye el listado de las inversiones que formarían parte del portafolio del Patrimonio Fideicometido.</p> |

- 27.** 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.
- Los Titulares de Certificados de Participación podrán ejercer su Derecho de Suscripción Preferente en dos ruedas, conforme a lo indicado en el hecho de importancia comunicado el 26 de abril de 2019.
- Los Certificados de Participación sin suscribir luego de la primera y segunda rueda de suscripción preferente, podrán ser colocados mediante oferta pública dirigida al público en general, salvo que se decida no continuar con la Segunda Colocación, lo cual será aprobado por el Comité Técnico, conforme al numeral 6.18 del Acto Constitutivo, e informado mediante hecho de importancia.
- 28.** 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.
- 29.** 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.
- 30.** 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 *pari passu* y a prorrata entre todos ellos.

31.	Costos de las colocaciones	<p>Todos los costos relacionados con las colocaciones de los Certificados de Participación serán asumidos por el Patrimonio Fideicometido.</p> <p>Los costos de cada colocación serán definidos por el Fiduciario y la Empresa Administradora.</p> <p>Los costos de las colocaciones incluirán los siguientes conceptos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Honorarios por colocación y estructuración. - Pagos a la Bolsa de Valores de Lima por comisión de inscripción y listado. - Pago de comisión por fondo de garantía. - Tasas a la SMV. - Pagos a Cavali. - Clasificaciones de Riesgo. <p>Los costos de las colocaciones no podrán exceder el 5% del monto de cada colocación, porcentaje que no incluirá IGV.</p>
32.	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.
33.	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>
34.	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>
35.	Clasificación de Riesgo:	<p>El Programa tiene una clasificación de riesgo otorgada por dos (2) Clasificadoras.</p> <p>Adicionalmente, para cada colocación se actualizarán dichas clasificaciones de riesgo y las nuevas clasificaciones serán informadas en el Aviso de Oferta pública correspondiente o bajo un Hecho de Importancia.</p> <p>La clasificación de los Certificados de Participación se dará como mínimo una vez al año y cada vez que se realice una colocación.</p> <p>Las clasificaciones de riesgo otorgadas por Equilibrium Clasificadora de Riesgo S.A. en sesión de comité de fecha 22 mayo de 2019 y Class & Asociados S.A. Clasificadora de Riesgo en sesión de comité de fecha 17 de mayo de 2019 al Programa son las siguientes:</p>

Equilibrium Clasificadora de Riesgo S.A.	A+fi.pe
Class y Asociados S.A. Clasificadora de Riesgo	Af

36. Comisión por Operación Concretada:

Se crearán hasta 30,000 (Treinta mil seiscientos ochenta y cuatro) Certificados de Participación con la finalidad de ser entregados a la Empresa Administradora en calidad de Comisión por Operación Concretada, conforme a las condiciones establecidas en la Cláusula Séptima del Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento y en el numeral 3.9 del presente Prospecto Complementario.

2. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

De acuerdo con lo establecido en el numeral 11.1 de la Cláusula Décimo Primera del Acto Constitutivo, el Fiduciario reconocerá a los Titulares de Certificados de Participación su Derecho de Suscripción Preferente, entre otros, cuando se realice una nueva colocación dentro del Programa.

En ese sentido, con fecha 26 de abril de 2019, el Comité Técnico aprobó (i) la nueva colocación de Certificados de Participación hasta un importe de USD 26'452,000.00, lo que incrementaría el capital del FIBRA Prime a USD 48'964,000.00; (ii) la emisión de hasta 2'645,200 nuevos Certificados de Participación, que serán de la misma clase y contarán con los mismos derechos que aquellos Certificados de Participación actualmente en circulación; (iii) el precio de colocación de dichos Certificados de Participación será de USD 10.07, del cual USD 0.07 corresponde a una prima de capital, cuyos fondos serán utilizados para los fines señalados en el numeral 26 de la sección 1 y sección 4 del presente Prospecto Complementario; y, (iii) la convocatoria al proceso de suscripción preferente de Certificados de Participación. Cabe indicar que ello, así como los términos y condiciones para el ejercicio del derecho de suscripción preferente fueron informados mediante hecho de importancia en la misma fecha.

Asimismo, los resultados del ejercicio del derecho de suscripción preferente serán debidamente informados como hecho de importancia. Cabe señalar, que los Certificados de Participación sin suscribir luego de la primera y segunda rueda de suscripción preferente, podrán ser colocados mediante oferta pública dirigida al público en general, salvo que se decida no continuar con la Segunda Colocación, lo cual será informado de conformidad con las Leyes Aplicables.

Es importante mencionar, que el monto de la Segunda Colocación será informado conforme a las Leyes Aplicables en el Aviso de Oferta una vez finalizada la segunda rueda.

3. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN

3.1. Condiciones de la colocación u oferta pública.

El Emisor podrá, sin expresión de causa, suspender o dejar sin efecto la colocación de los Certificados de Participación sin asumir responsabilidad alguna, y el Agente Colocador se obliga a cumplir con dicha decisión siempre que la misma le haya sido informada por escrito y antes de que el Agente Colocador hubiese informado a los adjudicatarios de los Certificados de Participación respecto de dicha adjudicación.

3.2 Variable de adjudicación.

Para esta colocación, la adjudicación de los Certificados de Participación del Programa se realizará en base a los criterios establecidos en el numeral 3.4 siguiente.

Para efectos de esta 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.

3.3 Recepción de propuestas.

Para efectos de la Segunda Colocación, el procedimiento de recepción de propuestas es el siguiente:

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

Las sociedades agentes de bolsa autorizadas por la SMV participantes (los “Intermediarios”) 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.

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.

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

3.4 Mecanismo de adjudicación.

El mecanismo de adjudicación definido para la Segunda 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 a cada uno de los sub-libros individuales.
- (b) dentro de cada sub-libro se asignarán 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 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.

3.5 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 (2) 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.

3.6 Opción de Sobreasignación.

Para esta colocación no se considerará una opción de sobreasignación.

3.7 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.

3.8 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.

3.9 Emisión de Certificados de Participación a favor de la Empresa Administradora

De conformidad con la Cláusula Séptima del Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento, la Empresa Administradora cobrará una Comisión por Operación Concretada cada vez que, entre otros, cierre de manera exitosa la adquisición o aporte de un bien inmueble para el Patrimonio Fideicometido. La Comisión por Operación Concretada incluye la entrega de Certificados de Participación. El número de Certificados de Participación que se cree por el Fiduciario para tal fin y se mantenga en cartera será informado en el Aviso de Oferta. El pago y emisión de los Certificados de Participación correspondientes a la Comisión por Operación Concretada se realizará dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha de suscripción del contrato de transferencia del activo que se incorporará al Patrimonio Fideicometido y será informado como hecho de importancia.

Tanto el precio y número de los Certificados de Participación que se creen para este fin serán asignados tomando el valor de cotización promedio ponderado de los últimos (30) treinta Días Hábiles (valor mercado) anteriores a la fecha de suscripción de contrato de transferencia del activo que se incorporará al Patrimonio Fideicometido. Cabe indicar, que el valor de mercado será aquel registrado en el respectivo mecanismo centralizado de negociación. Por otro lado, en caso no sea posible determinar el valor de cotización promedio de los Certificados de Participación por no haberse llevado a cabo cotizaciones en rueda de bolsa en los últimos (30) treinta Días Hábiles, los Certificados de Participación serán valorizados al último Valor Cuota disponible antes de la fecha de suscripción del contrato de transferencia del activo que se incorporará al Patrimonio Fideicometido, conforme a lo establecido en el numeral 6.17 del Acto Constitutivo.

4. INFORMACIÓN DEL PORTAFOLIO MATERIA DE LA SEGUNDA COLOCACIÓN

A continuación, se incluye el listado de las inversiones que formarían parte del portafolio materia de la Segunda Colocación, cuyo valor de inversión total asciende a USD 26'452,000.00. Todos los inmuebles que se detallan a continuación cuentan con un Contrato Preparatorio de Opción de Compraventa debidamente firmado, acorde con las aprobaciones efectuadas por el Comité Técnico, siendo adquiridos de terceros no vinculados a la Empresa Administradora o al mencionado Comité Técnico a valor de mercado.

De igual manera, de conformidad con lo indicado en la Sección 2.2.6 del Prospecto Marco, se ha efectuado y concluido la evaluación de los inmuebles a través del *due diligence* legal efectuado por el estudio Lazo & De Romaña Abogados. Asimismo, precisar que para la preparación de los Contratos Preparatorios de Opción de Compraventa se recibió la asesoría legal del Estudio Payet, Rey, Cauvi, Pérez Abogados.

I. Inmueble Comercial El Virrey ***Centro de Lima***

Corresponde a una inversión en un Bien Inmueble estabilizado. El centro comercial está situado en la esquina que interceptan los jirones Lampa y Huallaga, a una cuadra de la Plaza de Armas de Lima. Esta adquisición tiene un área arrendable de 2,714.00 m² (el "Centro Comercial"). El Centro Comercial tiene 25 años en el mercado y cuenta con 141 tiendas, distribuidas en 3 niveles y un sótano, las cuales se dedican principalmente a la venta de vestidos de fiesta, calzado, adornos para eventos, joyería y a la prestación de servicios de belleza (las "Tiendas").

Adicional a ello, se tiene previsto que la renovación de los contratos con las Tiendas estará sujeta a un incremento considerando como mínimo el factor de ajuste por inflación (IPC). A la fecha, las Tiendas cuentan con contratos de corto plazo, los mismos que responden al modelo de gestión actual que sustenta los altos niveles de ocupación y rentas por alquiler generados; sin embargo, bajo la gestión de APSA se buscará ampliar los plazos y mejorar los términos y condiciones generales de los mismos, con el fin de aumentar la predictibilidad y estabilidad de los flujos obtenidos.

Respecto al proceso de arrendamiento, este se realizará en dos etapas.

La primera consistirá en que, al ejercerse la opción de compra por el Fideicomiso, se entenderá celebrado (i) un contrato de compraventa para la adquisición de la propiedad del Centro Comercial; y (ii) un contrato de arrendamiento con Magna Obras Microsistemas S.A. ("Magna"), actual operador del Centro Comercial, por un plazo forzoso de cinco (5) meses.

El contrato de arrendamiento con Magna prevé, como obligación de medios, que Magna suscriba nuevos contratos de arrendamiento con las Tiendas, siguiendo un formato propuesto por el Fideicomiso. De esta forma, el contrato de arrendamiento con Magna genera un periodo de transición durante el cual los actuales y nuevos usuarios de las Tiendas se adaptarán a los términos comerciales de los arrendamientos propuestos por el Fideicomiso.

La segunda etapa dará inicio una vez concluida la vigencia del contrato con Magna, momento en el cual el Fideicomiso pasará a tomar la posición de Magna como arrendador en todos los contratos suscritos con las Tiendas, captando los flujos de estos arrendamientos directamente.

El monto de inversión para adquirir esta propiedad es de USD 14.3 Mn. Adicionalmente, se asumirá un presupuesto estimado preliminar de USD 0.3 Mn para realizar remodelaciones y mejoras en el Centro Comercial, lo que daría un monto total de inversión de USD 14.6 Mn.

A la fecha se ha firmado un Contrato Preparatorio de Opción de Compraventa con los actuales propietarios del Centro Comercial, que el Fideicomiso podrá hacer efectivo una vez que se realice la Segunda Colocación.

El siguiente cuadro detalla un resumen del Centro Comercial:

Centro Comercial El Virrey de Santa Fe	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Centro de Lima
Tipo de Activo	Comercial
Valor de Adquisición	USD 14'300,000
Inversión en Mejoras	USD 300,000
Área Construida	6,246.89 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	2,893.76 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Financiera y Operativa	
Nivel de Ocupación (Año 2018)	81%
Número de Tiendas	141
Ingresos Anuales Históricos (Año 2018)	USD 1'690,736
Renta Mensual Promedio (USD/m2)	USD 60.11

II. Inmueble Oficinas El Virrey

Centro de Lima

Corresponde a una inversión en un Bien Inmueble en proceso de estabilización. Las oficinas están situadas en la esquina que interceptan los jirones Lampa y Huallaga, encima de la Galería El Virrey de Santa Fe, a una cuadra de la Plaza de Armas de Lima. Ubicado en una zona estratégica de alta concurrencia, donde se puede encontrar una gran variedad de comercios, transporte, edificios de oficinas e instituciones públicas y privadas. Este inmueble forma parte del mismo Contrato Preparatorio de Opción de Compraventa del Inmueble Comercial El Virrey, con el fin de que sean adquiridos de forma conjunta. Sin perjuicio de ello, el Fideicomiso mantiene la discrecionalidad de invertir en sólo uno de estos inmuebles en caso el monto adjudicado por la presente Segunda Colocación sea menor al valor de inversión establecido en el mencionado Contrato Preparatorio de Opción de Compraventa.

Las oficinas implementadas en este inmueble cuentan con un ABL de 4,526.64 m2, distribuido en 5 plantas (del 3er al 7mo piso) de aproximadamente 910 m2 cada una. Adicional a ello, el inmueble cuenta con un hall de ingreso en el primer piso, en donde se ubican 2 ascensores, y además una amplia azotea, que presenta potencial futuro para desarrollarla como zona de esparcimiento para los colaboradores de las empresas que operen en este edificio.

El monto de inversión para adquirir esta propiedad es de USD 4.2 Mn. Adicionalmente, actualmente el inmueble no cuenta con arrendatarios. Por tal motivo, se deberá asumir un costo estimado preliminar de USD 0.7 Mn por remodelación durante los 12 meses siguientes a la adquisición de este inmueble para ser puesto en alquiler, ya que los pisos 5, 6 y 7 no se encuentran habilitados para esta finalidad. De esta manera, el monto total de inversión ascendería a USD 4.9 Mn.

El siguiente cuadro muestra un resumen de la propiedad:

Oficinas Administrativas El Virrey	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Centro de Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	USD 4'200,000
Inversión en Mejoras	USD 700,000
Área Construida	4,878.97 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	4,526.64 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%

III. Inmueble Oficina Schreiber Business Tower

San Isidro

Corresponde a una inversión en un Bien Inmueble estabilizado. El moderno Edificio Schreiber cuenta con un área construida de 4,862.97 m², distribuida en 9 pisos y 5 sótanos (el "Edificio"). El área arrendable consta de 2,335 m², ubicados desde el 2do al 9no piso, y 46 estacionamientos ubicados en los 5 sótanos (40) y en el 1er piso (6). Dentro de las áreas comunes, el edificio ofrece área de terraza, 2 ascensores y hall de ingreso. Este es un edificio de nivel corporativo cuya conceptualización, calidad arquitectónica y ubicación lo han convertido en un edificio sumamente competitivo en la zona financiera de San Isidro. Está ubicado estratégicamente en una esquina, dando a sus oficinas dos frentes de iluminación natural. Su acceso es fluido debido a la tranquilidad de la calle Schreiber, siendo su excelente ubicación una de sus principales ventajas. Goza de una conexión interdistrital por su cercanía a la Vía Expresa que, además, le brinda acceso a transporte público masivo a través del sistema metropolitano de buses.

El Edificio cuenta con 15 oficinas, con un área total de 2,235 m², distribuidas de la siguiente manera: dos por piso, a excepción del piso 9, en donde se ubica 1 oficina y el área de directorio (100 m² acondicionados y amoblados al 100%).

Actualmente, los arrendatarios del Edificio representan un área ocupada de 81% del ABL, generando una renta anual de USD 381 mil, de la cual el 49% proviene de los pagos por alquiler de una empresa financiera líder en el mercado de Seguros. Dichos arrendatarios mantienen contratos de arrendamiento vigentes por un rango de entre 2 y 5 años.

A la fecha se ha firmado con el propietario del Edificio (el "Vendedor") un Contrato Preparatorio de Opción de Compra para la adquisición de este Edificio, que el Fideicomiso podrá hacer efectivo una vez realizada la Segunda Colocación.

Asimismo, el Edificio tiene determinadas cargas y gravámenes a favor de una empresa del sistema financiero, otorgados en el marco de un proceso de arrendamiento financiero. Al respecto, el Vendedor se ha obligado, en el contrato de compra definitiva que se suscribirá una vez ejercida la opción del Fideicomiso, a destinar el producto de la venta del Edificio a pagar el importe adeudado a dicha entidad financiera. A su vez, mediante comunicación de fecha 21 de mayo de 2019, la entidad financiera ha asumido el compromiso de, una vez recibidos dichos fondos, causar que se restituya la propiedad del Edificio a favor del Vendedor y levantar las mencionadas cargas y gravámenes.

De otro lado, existen dos embargos en forma de inscripción sobre el Edificio a favor de una entidad del sistema financiero y de una empresa comercial. Al respecto, el Vendedor se ha obligado, en el contrato de compra definitiva que se suscribirá una vez ejercida la opción del Fideicomiso, a destinar el producto de la venta del Edificio a pagar los importes adeudados a ambos acreedores. A su vez, mediante comunicaciones de fecha 17 y 24 de mayo de 2019, ambos acreedores han asumido el compromiso de, una vez recibidos dichos fondos, suscribir los documentos necesarios para levantar tales embargos.

El siguiente cuadro muestra un resumen de la propiedad:

Schreiber Business Tower	
1. Características Comerciales	
Ubicación	San Isidro, Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	USD 4'910,000
Área Construida	4,862.97 m ²
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	2,335.00 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Financiera y Operativa	
Nivel de Ocupación (Año 2018)	81%
Número de Arrendatarios	5 inquilinos
Ingresos Anuales Totales Históricos (Año 2018)	USD 380,844
Ingresos Anuales Oficinas Históricos (Año 2018)	USD 333,106
Renta Mensual Promedio (USD/m ²)	USD 14.65

ANÁLISIS COMPARATIVO DE INMUEBLES SEGUNDO PORTAFOLIO

	Activo	Tipo	Renta Anual (USD miles)	ABL (m2)	Ocupación ⁽¹⁾	Inversión (USD Mn) ⁽²⁾	Periodo del Contrato	Moneda del Contrato	Indexación Anual	Etapas ⁽³⁾
1	El Virrey de Santa Fe	Comercial-Retail	1,690 (Histórico – 2018) ⁽⁴⁾	2,894	84%	14.6	Corto Plazo	PEN	Por contrato	Estabilizado
2	El Virrey	Oficinas	N.A. ⁽⁵⁾	4,527	N.A.	4.9	Por definir	N.A.	Por definir	Proceso de Estabilización
3	Schreiber Business Tower	Oficinas	381 (Histórico - 2018) ⁽⁶⁾	2,335	81%	4.9	Largo Plazo	USD	3% Anual	Estabilizado

Cap Rate NOI ⁽⁷⁾ Portafolio Activos Estabilizados	9.4%
Cap Rate NOI ⁽⁷⁾ Portafolio Incluido Activos No Estabilizados	7.5%

- (1) Al cierre del año 2018.
- (2) Este monto considera el valor de adquisición, mas no la inversión en mejoras por USD 0.3 Mn en el inmueble de Oficina El Virrey y de USD 0.7 Mn en el inmueble Comercial El Virrey en el 2019.
- (3) Se considera "Activo Estabilizado": Activo en operación, que presenta niveles de vacancia actual dentro del intervalo de referencia a nivel del mercado inmobiliario. Se considera "Activo en Proceso de Estabilización": Activo en operación, que presenta niveles de vacancia fuera del intervalo de referencia a nivel del mercado inmobiliario. El único inmueble del portafolio en Proceso de Estabilización es Oficina el Virrey.
- (4) Cifra calculada con un tipo de cambio de USD 1 = PEN 3.3. Fuente: Banco Central de Reservas del Perú.
- (5) A la fecha, la oficina El Virrey se encuentra desocupada, sin embargo, se espera que ésta se alquile a partir del segundo semestre del 2020 tras la implementación de una inversión que está contemplada en el precio de adquisición.
- (6) Cifra considera los alquileres según la ocupabilidad vigente, la cual se espera optimizar con la gestión de la Empresa Administradora.
- (7) El Cap Rate NOI es la tasa obtenida al dividir el *Net Operating Income* ("NOI") entre el valor de los inmuebles de la FIBRA. El NOI es el ingreso que generan las propiedades luego del pago de gastos operativos (seguros, administración de propiedad, impuestos, mantenimiento, limpieza, etc.). Para calcular el NOI se consideraron ingresos por alquiler históricos, y gastos operativos estimados según la estructura de gasto propio del FIBRA.

RESUMEN DE FUENTES Y USOS

De manera referencial, los recursos captados en la Segunda Colocación serían utilizados de la siguiente manera:

COLOCACIÓN 2 RESUMEN DE FONDOS Y USOS

Fuentes de recursos (USD 000)		Destino de los recursos (USD 000)	
Recursos brutos de la oferta	26,452	Valor de inmuebles (excluyendo arras*)	24,110
		IGV - Inmuebles y CAPEX	180
		Alcabala	558
		Comisión por Operación Concretada**	284
		IGV - Comisión por Operación Concretada	102
		Comisión por Colocación y Estructuración***	860
		IGV - Comisión por Colocación y Estructuración	155
		Comisión Fija por Colocación y Estructuración***	40
		IGV - Comisión Fija por Colocación y Estructuración	7
		Otros gastos de la oferta	57
		IGV - Otros gastos de la oferta	9
		Caja	90
Total fuentes	26,452	Total usos	26,452

* En los meses previos a la presente colocación se desembolsó un total de \$300,000.00 en favor de los propietarios por concepto de "Arras". Estos pagos se deducen del monto requerido para completar la adquisición de los inmuebles. Asimismo, al monto del impuesto Alcabala se le deduce \$144,000.00 producto de la dinámica del crédito fiscal del IGV y eficiencias de gestión de gastos del primer portafolio.

** El 50% de la comisión de la operación concretada se cobra en efectivo, el resto a través de la emisión de Certificados de Participación. La totalidad del IGV se paga en efectivo.

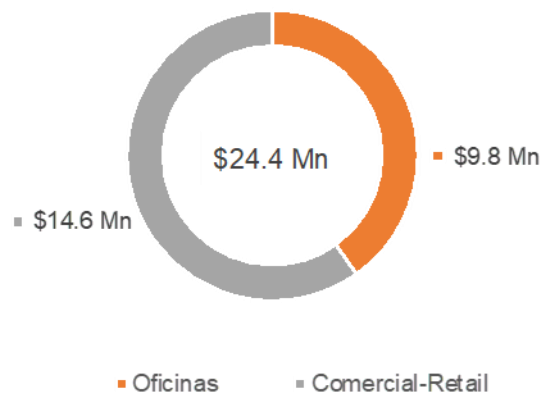
***Esta comisión está comprendida dentro del literal a) de la cláusula 30.1.1 del Acto Constitutivo, correspondiente a "Costos de colocación de Certificados de Participación bajo el Programa".

RESUMEN ESTADÍSTICO DE INMUEBLES SEGUNDO PORTAFOLIO

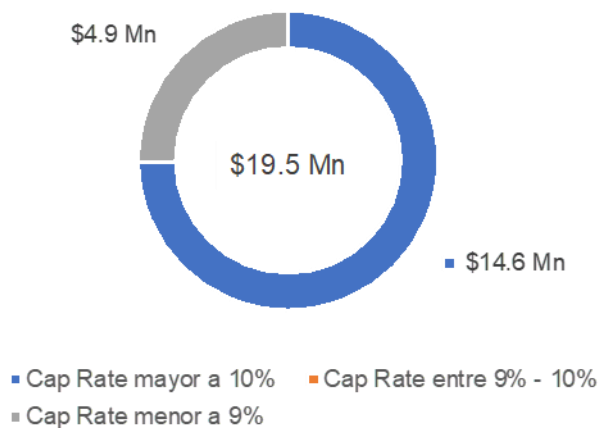
Distribución por etapa de Estabilización
(USD Mn)



Valor de los Inmuebles por Tipo de Activo
(USD Mn)



Inversión por Cap Rate NOI (USD Mn)
Activos Estabilizados



Vacancia vigente (ABL) (%)
Activos Estabilizados



Nota: Tanto el *Cap Rate* NOI y la vacancia vigente no considera a los activos en proceso de estabilización.

**FLUJOS PROFORMA AÑO COMPLETO, PRIMER Y SEGUNDO PORTAFOLIO
(Julio 2019 – Junio 2020)**

De manera referencial, la operación de los inmuebles de la primera y Segunda Colocación generaría el siguiente flujo durante un año completo:

Concepto	USD miles
Alquileres netos proforma	4,107
<i>Facility Management</i> y demás gastos y costos operativos	(243)
Net Operating Income (NOI)	3,864
<i>Fee</i> de administración y otros gastos	(937)
EBITDA	2,927
Otros ingresos y/o gastos	-
Utilidad Neta Distribuible	2,927
Flujo de ingresos por IGV	555
Flujo Distribuible	3,482

Cap Rate NOI	8.72%
Dividend Yield¹	7.11%

Nota: El flujo proforma toma en consideración las rentas según las condiciones contractuales o términos pactados en las actuales negociaciones, con excepción del inmueble comercial de El Virrey, el cual tiene renta variable. En dicho caso, se consideran los ingresos históricos del 2018 ya que los contratos son de corto plazo. Asimismo, el flujo proforma brinda un estimado de los costos, gastos y otros ingresos hasta llegar al flujo distribuible en el periodo mencionado. De igual forma, el concepto de “Otros ingresos y/o gastos” incluye los ingresos o pérdidas por tipo de cambio, intereses por depósito en ahorros, impuesto a las transacciones financieras, mantenimiento de cuentas, gastos bancarios, aplicativos bancarios, entre otros.

AVISO IMPORTANTE.- TODA LA INFORMACIÓN EXPUESTA EN EL PRESENTE PROSPECTO COMPLEMENTARIO ES NETAMENTE REFERENCIAL, Y CONSIDERA UN ESCENARIO BAJO EL CUAL SE SUSCRIBIRÍAN LA TOTALIDAD DE LOS CONTRATOS ANTES DESCRITOS, EN TÉRMINOS Y CONDICIONES SATISFACTORIOS PARA EL COMITÉ TÉCNICO Y LA EMPRESA ADMINISTRADORA.

BAJO DICHO SUPUESTO, UNA VEZ EJECUTADAS LAS INVERSIONES DEL SEGUNDO PORTAFOLIO, Y ESTAS GENEREN INGRESOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO, EL CÁLCULO DE UTILIDADES PROVENIENTES DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN SE REALIZARÁ SEGÚN LA ESTRUCTURA Y CIFRAS QUE, DE MANERA REFERENCIAL, SE DETALLAN EN LA PRESENTE SECCIÓN. CONFORME A LO SEÑALADO PREVIAMENTE, LOS INVERSIONISTAS DEBEN ESTAR INFORMADOS QUE LAS CIFRAS QUE SE PRESENTAN EN ESTA SECCIÓN SON INDICATIVAS Y PODRÍAN VARIAR, SOBRE LA BASE DE LAS CONSIDERACIONES ANTES EXPUESTAS. VÉASE LA SECCIÓN FACTORES DE RIESGO DEL PROSPECTO MARCO Y SUS RESPECTIVAS ACTUALIZACIONES.

¹ El término “*Dividend Yield*” corresponde a un indicador de rentabilidad que muestra la relación entre las Distribuciones realizadas en el período y el valor del Certificado de Participación.

4. CLASIFICACIONES DE RIESGOS