

PROSPECTO MARCO - OFERTA PÚBLICA
SEGUNDA ACTUALIZACIÓN

El presente documento ("Segunda Actualización") debe ser leído conjuntamente con el Prospecto Marco del "Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME" de fecha 23 de agosto de 2018, cuya primera actualización fue aprobada el 7 de diciembre de 2018 mediante Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades No. 137-2018-SMV/10.2 (el "Prospecto Marco"), y el complemento correspondiente de los valores que serán ofrecidos ("Prospecto Complementario"), 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 USD 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. (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" y la "Empresa Administradora") realizarán, dentro del "Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME" (el "Programa"), múltiples colocaciones de Certificados de Participación (los "Certificados de Participación"), los cuales son valores de contenido patrimonial, hasta por un monto máximo de USD 500'000,000 (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 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 USD 10.00 (Diez y 00/100 Dólares). 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. 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") 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 (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 describen en la presente Segunda Actualización y en el Prospecto Marco, según haya sido actualizado, 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 tituladora 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 No. 106, Oficina 52, San Isidro, con teléfono: (511) 478 – 8463.

Véase la Sección 2 sobre "Factores de Riesgo" del Prospecto Marco, de la Primera Actualización y de la presente Segunda Actualización, las cuales contienen una discusión de ciertos factores que deberían ser considerados por los potenciales adquirentes de los valores ofrecidos.



LA SEGUNDA ACTUALIZACIÓN HA SIDO INSCRITA 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 la versión final de
la Segunda Actualización.

La fecha de elaboración de la Segunda Actualización es 7 de junio de 2019.

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

La Segunda Actualización 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.

La responsabilidad por el contenido de esta Segunda Actualización 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 la presente Segunda Actualización y en el Prospecto Marco, según haya sido actualizado, han sido establecidas y serán gobernadas por aquellos documentos mencionados en esta Segunda Actualización y en el Prospecto Marco, y están sometidas en su integridad por referencia a dichos documentos.

La Segunda Actualización y el 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 esta Segunda Actualización, en el Prospecto Marco, según haya sido actualizado, y en el 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, según haya sido actualizado, en el Prospecto Complementario 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 la presente Segunda Actualización y en el Prospecto Marco, según haya sido actualizado, 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. El Prospecto Marco, según haya sido actualizado, 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 Prospecto Marco, según haya sido actualizado, 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).

La presente Segunda Actualización, el Prospecto Marco y los respectivos Prospectos Complementarios se encuentran enmarcados 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 esta Segunda Actualización y al 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, 7 de junio de 2019

[Hoja de firmas en la página siguiente]

Hoja de Firmas a la Declaración de Responsabilidad de la Segunda Actualización



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

ÍNDICE

1. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD.....	2
2. FACTORES DE RIESGO	6
3. DESCRIPCIÓN DE LOS VALORES A SER OFRECIDOS	10
4. DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO	12
5. DESCRIPCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DEL FIBRA.....	22
6. PLAN DE NEGOCIOS.....	23
7. INFORMACIÓN DE LOS PARTICIPANTES.....	31
8. RESTRICCIONES A LA VENTA/TRANSFERENCIA DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN	43
9. LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA TRIBUTARIA	44
10. NOTIFICACIONES.....	49

ANEXO A: OPINIÓN TRIBUTARIA – MUÑIZ, OLAYA, MELÉNDEZ, CASTRO, ONO & HERRERA ABOGADOS.

ANEXO B: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.

ANEXO C: ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2019.

2. FACTORES DE RIESGO

(Modificar según se indica)

2.1 Factores de Riesgo Relativos al Perú.

2.1.5 Riesgo de cambios en la Legislación Vigente.

(Prospecto Marco, página 27, reemplazar el siguiente rubro)

Con fecha 2 de marzo de 2019 se ha publicado en el Diario Oficial El Peruano la Resolución SMV No. 009-2019-SMV/01, por medio de la cual la SMV ha aprobado la modificación del Reglamento.

Los cambios introducidos al Reglamento giran en torno a la regulación aplicable a los FIBRA, y se refieren principalmente a los siguientes temas:

- Condiciones para mantener la calidad de FIBRA,
- Funcionamiento de la asamblea general de titulares de certificados de participación,
- Funciones adicionales de la sociedad titulizadora,
- Designación, conformación y funciones del comité técnico,
- Contratación y requisitos del administrador,
- Condiciones para que el FIBRA pueda tener participación en el Administrador Interno,
- Colocación y emisión de certificados de participación,
- Conflictos de interés,
- Derecho de suscripción preferente y certificados de participación en cartera,
- Los casos de aportes de bienes inmuebles en los que no es exigible realizar oferta pública primaria que se coloque a diez inversionistas, y,
- Fecha de corte, registro y entrega para la entrega de beneficios.

Se ha otorgado un plazo hasta el 30 de junio de 2019 para la adecuación a esta norma por parte de aquellos FIBRA que se encuentren inscritos en el RPMV, como es el caso del Patrimonio Fideicometido.

En ese sentido, el Fiduciario deberá proponer las precisiones que correspondan al Acto Constitutivo para adecuarlo al Reglamento. El Fiduciario convocará oportunamente a Asamblea para su aprobación conforme a las formalidades establecidas en el referido Acto Constitutivo y en la Legislación Aplicable; por lo que se sugiere revisar las comunicaciones que difunda el Fiduciario (en calidad de hechos de importancia) a través del Portal del Mercado de Valores de la SMV. Dicha propuesta de modificación del Acto Constitutivo será además presentada ante la SMV.

Sin perjuicio de lo antes señalado, no puede garantizarse que eventuales cambios en la legislación, incluyendo la legislación laboral y contable, no afecten el normal desarrollo del Fideicomiso, la operación de las FIBRA, los activos subyacentes (inmuebles), las actividades económicas de los arrendatarios, así como la forma en la que el Originador desarrolla sus actividades y que tales cambios no vayan a tener un efecto adverso para el Originador; ni 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.

2.1.6. Riesgo de cambios a la Legislación Tributaria Vigente.

(Prospecto Marco, página 28, reemplazar el siguiente rubro)

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 de los alcances de los impuestos u otros tributos que pudieran resultar aplicables a su inversión, y sobre los diferimientos fiscales, exoneraciones, inafectaciones y, en general, beneficios tributarios que pudieran ser aplicables. 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 1 de enero de 2017. La referida ley 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.

Cabe indicar que la Ley N° 30532 fue modificada por el Decreto Legislativo N° 1371, publicado con fecha 2 de agosto de 2018 y vigente desde el 1 de enero de 2019. Como consecuencia de las modificaciones introducidas por este decreto legislativo, el 30 de diciembre de 2018 se publicó el Decreto Supremo N° 336-2018-EF, mediante el cual se adecuaron las disposiciones del Decreto Supremo N° 264-2014-EF.

En tal sentido, como puede apreciarse, los beneficios tributarios aplicables en el marco del FIBRA son recientes y no puede garantizarse que se mantengan invariables en el tiempo, ni que pueda ocurrir 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.

2.4 Factores de Riesgo relacionados al Patrimonio Fideicometido y a los Certificados de Participación.

2.4.8 Riesgo de Modificación del Acto Constitutivo

(Prospecto Marco, página 36, reemplazar el siguiente rubro)

Se debe tomar en consideración que el Acto Constitutivo del Fideicomiso podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea General, a fin de aprobar medidas que se consideren pertinentes (i.e. cambios con el objeto de (a) permitir reducciones de capital; (b) delegar esta facultad en el Comité Técnico a fin de realizar distribuciones de excedentes de caja que se generen en adición a la Utilidad Neta Distribuible conforme a la Legislación Aplicable; (c) facilitar contrataciones, directas o indirectas, con el Estado, (d) modificar gastos relacionados con la ejecución de Inversiones; entre otros). Para tal efecto, 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

(Prospecto Marco, página 36, reemplazar el siguiente rubro)

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 un FIBRA.

En caso de que 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. En ese escenario, 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 cuando alguno de los fideicomisarios y sus partes vinculadas tengan la propiedad del veinte por ciento (20%) o más del total de Certificados de Participación emitidos por la Sociedad Titulizadora que se encuentren respaldados por el Patrimonio Fideicometido.

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe indicar que, en el caso de que el fideicomisario y sus partes vinculadas tengan la propiedad de más del cinco por ciento (5%) del total de certificados de participación emitidos por la sociedad titulizadora, pero menos del 20% de dicho total, la retención del 5% a que se hace mención en la Sección 14 se aplicará, únicamente, si el contribuyente comunica a la sociedad titulizadora que, junto con sus partes vinculadas, no tiene la propiedad del 20% o más del total de los certificados de participación emitidos por la sociedad titulizadora. Dicha comunicación deberá ser presentada a la sociedad titulizadora en las siguientes oportunidades:

- a) Tratándose de sujetos domiciliados: El 31 de diciembre de cada ejercicio. En el caso de redenciones o rescates parciales o totales de los certificados de participación emitidos por el FIBRA o FIRBI realizados con anterioridad al cierre del ejercicio, la comunicación debe ser efectuada al momento en que se efectúe la redención o rescate.
- b) Tratándose de una empresa unipersonal constituida en el exterior: Al momento en que las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles sean pagadas o acreditadas.

De no presentarse esta comunicación oportunamente, se aplicará sobre las rentas atribuidas al contribuyente que haya omitido presentarla una tasa de retención de 29.5% (en el caso de sujetos domiciliados) o de 30% (en el caso de sujetos no domiciliados).

En suma, a las rentas a ser atribuidas a las personas naturales a partir del 01 de enero de 2019 les resultará aplicable la tasa preferencial de 5% siempre que: (i) el partícipe no tenga 20% o más del total de certificados de participación, conjuntamente con sus partes vinculadas (y, de ser el caso, haya presentado la comunicación a la que se ha hecho referencia) 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 al FIBRA

(Prospecto Marco, página 37, reemplazar el siguiente rubro)

No es posible descartar que la Administración Tributaria no adopte interpretaciones que restrinjan o establezcan condiciones adicionales para el goce del régimen tributario

preferencial establecido para el FIBRA. Dichas interpretaciones podrían ser adoptadas a través de informes, o a través de resoluciones de determinación en casos concretos.

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 solicitarles la suscripción y envío de declaraciones juradas de no vinculación, en adición a la comunicación a que se ha hecho referencia en el numeral 2.4.9 anterior. 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. Sin perjuicio de lo anterior, como ya se indicó, para el específico caso de aquellos inversionistas que, junto sus partes vinculadas, tengan la propiedad de, al menos, el 5% del total de los Certificados de Participación, la presentación de la comunicación a que se ha hecho referencia en el numeral 2.4.9 será indispensable para la aplicación de la tasa de retención de 5%, conforme con lo establecido en el artículo 4 de la Ley N° 30532, por lo que, para dichos inversionistas, el incumplimiento de la presentación de esta declaración implicará la aplicación de la tasa de 29.5% o 30% establecida para las rentas empresariales, según su condición de domiciliados o no en el país.

2.4.11 Cambios en la Clasificación de Riesgo Otorgada

(Prospecto Marco, página 37, incorporar el siguiente rubro)

Los Certificados de Participación a ser emitidos en el marco del Programa serán clasificados por, al menos, dos (2) empresas Clasificadoras. La clasificación será actualizada periódicamente y de manera previa a cada colocación, y podría variar respecto de la inicialmente otorgada. Dicha clasificación evalúa diversos factores tanto del Emisor como del instrumento emitido. Las clasificaciones de riesgo otorgadas por las Clasificadoras son opiniones emitidas sobre la base de una evaluación de diversos factores que afectan al Emisor o al Patrimonio Fideicometido.

En ese sentido, no se puede asegurar que las clasificaciones de riesgo se mantengan en un nivel igual o superior a la clasificación inicial otorgada por las Clasificadoras.

2.4.12 Riesgo Relacionado con el Agente de Pago

(Prospecto Marco, página 37, incorporar el siguiente rubro)

El pago de las Distribuciones a los Titulares de los Certificados de Participación será efectuado a través del Agente de Pago con los fondos que proporcionará el Fiduciario con por lo menos un (1) Día Hábil de anticipación a la respectiva fecha de pago.

Al respecto, el Fiduciario no se hará responsable ni estará obligado a pagar intereses moratorios si, luego de haber puesto los fondos a disposición de CAVALI, el pago no es realizado en la fecha de pago respectiva.

2.4.13 Riesgo de Representación de los Certificados de Participación mediante Anotación en Cuenta

(Prospecto Marco, página 37, incorporar el siguiente rubro)

Los Certificados de Participación se encontrarán representados en anotaciones en cuenta e inscritos en el registro contable de CAVALI. El Emisor, el Originador, la Entidad Estructuradora y/o el Agente Colocador no se responsabilizan por la actuación de CAVALI respecto del adecuado registro de la titularidad de los Certificados de Participación emitidos y ofertados a través del Prospecto Marco, según haya sido actualizado.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS VALORES A SER OFRECIDOS

(Modificar según indica)

4.4 Representación de la Titularidad de los Valores y Forma en que se efectuará su Transferencia

(Prospecto Marco, página 46, incorporar el siguiente rubro)

La titularidad de los Certificados de Participación emitidos bajo el Programa estará representada por anotaciones en cuenta inscritas en el registro contable de CAVALI.

4.5 Régimen Legal Aplicable

(Prospecto Marco, página 46, incorporar el siguiente rubro)

Las principales disposiciones legales que se aplican a la emisión de los Certificados de Participación, según han sido modificadas en el tiempo, son las siguientes:

- (i) Texto Único Ordenado de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por Decreto Supremo N° 093-2002-EF.
- (ii) Ley de Títulos Valores, Ley N° 27287.
- (iii) Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado por Resolución CONASEV N° 001-97-EF/94.10.
- (iv) Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por Decreto Supremo N° 179-2004-EF.
- (v) Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado por Decreto Supremo N° 055-99-EF.
- (vi) Reglamento de Oferta Pública Primaria y de Venta de Valores Mobiliarios, aprobado por Resolución CONASEV N° 141-98-EF/94.10.
- (vii) Reglamento de Inscripción y Exclusión de Valores Mobiliarios en el Registro Público del Mercado de Valores y en la Rueda de Bolsa, aprobado por Resolución SMV N° 031-2012/SMV-01.
- (viii) Reglamento del Registro Público del Mercado de Valores, aprobado por Resolución CONASEV N° 079-97-EF/94.10.
- (ix) Reglamento de Instituciones de Compensación y Liquidación de Valores, aprobado por Resolución CONASEV N° 031-99-EF/94.10.
- (x) Ley General del Sistema Concursal, Ley N° 27809.
- (xi) Manual para el Cumplimiento de los Requisitos Aplicables a las Ofertas Públicas de Valores Mobiliarios, aprobado por Resolución Gerencia General N° 211-98-EF/94.11.
- (xii) Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos, aprobado por Resolución SMV 019-2015-SMV/01.
- (xiii) Ley del Impuesto a las Transacciones Financieras, Ley N° 28194.
- (xiv) Texto Único Ordenado de la Ley del Sistema de Administración Privado de Fondos de Pensiones, aprobado por Decreto Supremo N° 054-97-EF.
- (xv) Reglamento del Texto Único Ordenado de la Ley del Sistema Privado de Administración de Fondos de Pensiones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-98-EF.
- (xvi) Título VI del Compendio de Normas de Superintendencia Reglamentarias del Sistema Privado de Administración de Fondos de Pensiones, referido a Inversiones, aprobado mediante Resolución No. 052-98-EF/SAFP.
- (xvii) Título VIII del Compendio de Normas de Superintendencia Reglamentarias del Sistema Privado de Administración de Fondos de Pensiones referido a Registro, aprobado mediante Resolución N° 115-98-EF/SAFP.
- (xviii) Reglamento del Sistema MVNet y SMV Virtual, aprobado mediante Resolución SMV N° 010-2013-SMV/01.

6. DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

(Modificar según se indica)

6.4 Denominación de las Entidades Participantes

6.4.3. Asesores Legales del Fiduciario y de la Entidad Estructuradora

(Prospecto Marco, página 53, reemplazar el siguiente rubro)

Muñiz, Olaya, Meléndez, Castro, Ono & Herrera Abogados, con domicilio en calle Las Begonias No. 475, 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 la presente Segunda Actualización y en el Prospecto Marco. Teléfono: (511) 611-7000.

6.17 Desempeño del Patrimonio Fideicometido

(Prospecto Marco, página 62, incorporar el siguiente rubro)

A continuación, se describen los principales indicadores operativos y financieros obtenidos en la gestión del FIBRA Prime con base en el cierre contable del primer trimestre de 2019.

6.17.1 Indicadores globales de desempeño operativo

- Al cierre de marzo de 2019, el ratio de ocupación fue del 100%. Conformado de la siguiente manera: (i) ocupación al 100% del Inmueble Industrial Logístico - Construcciones Metálicas Unión, y (ii) ocupación al 100% del Inmueble Comercial - Top Rank Hotel y Top Rank Publicidad.
- Al cierre de marzo de 2019, el área bruta arrendable (“ABL”) alcanzó los 19,653m², con un total de 2 propiedades y 3 arrendatarios. El ABL se distribuye de la siguiente manera: (i) 9,495m² del Inmueble Industrial Logístico - Construcciones Metálicas Unión, y (ii) 10,158m² del Inmueble Comercial - Top Rank Hotel y Top Rank Publicidad (el cual se subdivide en 6,538m² comercial-hoteler y 3,620m² comercial-retail).
- Al cierre de marzo de 2019, la morosidad de los arrendatarios del fideicomiso fue de cero días. Asimismo, no se reportó ninguna incidencia que genere siniestralidad.

6.17.2 Indicadores globales de desempeño Financiero (en Dólares)

- Al cierre de marzo de 2019, el ingreso por arrendamiento fue de USD 0.50Mn¹. Conformado de la siguiente manera: (i) USD 0.15Mn del arrendatario Construcciones Metálicas Unión, (ii) USD 0.28Mn del arrendatario Top Rank Hotel, y (iii) USD 0.07Mn del arrendatario Top Rank Publicidad.
- Al cierre de marzo de 2019 el NOI² fue de USD 0.49Mn. Conformado de la siguiente manera: (i) USD 0.15Mn del Inmueble Industrial Logístico - Construcciones Metálicas Unión, y (ii) USD 0.34Mn del Inmueble Comercial - Top Rank Hotel y Top Rank Publicidad.
- Al cierre de marzo de 2019 el EBITDA³ fue de USD 0.32Mn.

Nota: En todos los casos para los ingresos y egresos originalmente en moneda nacional, el tipo de cambio referencial utilizado es de S/ 3.318. Fuente: SBS tipo de cambio contable al 29.03.2019.

¹ La abreviatura “Mn” corresponde a la denominación de “Millones” para todo lo que refiere a cifras.

² La abreviatura “NOI” corresponde a la denominación de “Net Operating Income”, el cual refiere a los ingresos que generan las propiedades luego del pago de gastos operativos (seguros, impuestos, administración de propiedad, mantenimiento, limpieza, etc.).

³ La abreviatura “EBITDA” corresponde a la denominación de “Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization”, el cual es una aproximación de la utilidad operativa que signifique desembolso de efectivo real, no solo contable.

6.17.3 Descripción de las adquisiciones del portafolio actual

Los activos conformantes del actual portafolio corresponden a la ejecución de los Contratos de Opción de Compra y Arrendamiento con las siguientes contrapartes:

I. Inmueble Industrial Logístico - Construcciones Metálicas Unión:

Operación bajo la cual se adquirió un predio industrial a través de una operación *sale & lease*. El vendedor/arrendatario es una compañía con una experiencia industrial de más de 62 años en el mercado local, posicionada en su industria y cuyo proceso productivo interno cuenta con Certificación ISO 9001, de acuerdo con su página *web*⁴. Presenta una oferta diversificada para las necesidades de la industria, comercio y sector *retail*.

Adicionalmente, sobre el inmueble objeto de compraventa, se presenta un resumen de los principales términos y condiciones de la adquisición (en Dólares):

Precio Ofertado	USD 6,500,000
M2 de terreno	9,494.55 m2
Precio x m2 de terreno	USD 684.60 x m2
Gastos de Adquisición y Alcabala	USD 621,594
Costo Total	USD 7'121,594
Cap Rate (Sobre la renta)	9.20 %
Renta Mensual	USD 49,833
Renta Anual – 1° Año	USD 598,000
Alquiler x m2 – 1° Año	USD 5.25 x m2
Ajuste Anual del alquiler	Inflación EEUU
Gastos Prediales	USD 19,500
NOI estimado anual	USD 578,500
Cap Rate (Sobre el NOI) estimado	8.90 %

Asimismo, se presenta un resumen de los principales términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento generado a partir de la adquisición del inmueble (en Dólares):

Plazo	7 años forzosos
IGV	Adicionar a la renta
Ajuste Anual del alquiler	Inflación EEUU
Licencias y permisos	Asumido por el inquilino
Impuestos	
Gastos de Mantenimiento	
Mejoras	
Garantías (Carta Fianza)	4 meses de renta sin IGV
Seguros	Asumido por el inquilino
Cesión y/o Sub-Arriendo	Previo consentimiento
Renovación del contrato de alquiler	Automática por periodos anuales, posteriores al plazo forzoso.

El proceso de ejecución de la inversión se realizó de acuerdo al siguiente cronograma una vez recibido los fondos de la colocación (21 de diciembre de 2018):

- a) 26.12.2018: Firma de minuta de contrato de compra – venta y de arrendamiento.

⁴ <http://www.union.com.pe/nosotros.htm>

- b) 26.12.2018: Emisión de liquidación de impuesto de alcabala por el Servicio de Administración Tributaria de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- c) 27.12.2018: Pago de impuesto de alcabala.
- d) 28.12.2018: Firmas de escritura pública de compraventa.
- e) 27.02.2019: Registro del predio a nombre del FIBRA Prime en la Municipalidad Metropolitana de Lima.

II. Inmueble Comercial - Top Rank Hotel y Top Rank Publicidad: Operación bajo la cual se adquirió un inmueble hotelero junto a un cine con centro de entretenimiento a través de una operación *sale & lease*. Los arrendatarios son dos operadoras reconocidas por su amplia experiencia en el mercado hotelero y cinematográfico:

- a) **Top Rank Hotel S.A.C.**, pertenece al Grupo *Star*, su objeto es dedicarse al servicio de hoteles, acopio turístico, agencia de viajes, entre otros. Sus actividades se realizan a través de las franquicias de *Fours Points By Sheraton* Miraflores desde agosto de 2013 y *Park Inn Radisson* Tacna desde noviembre de 2016.
- b) **Top Rank Publicidad S.A.C.**, es la empresa principal del Grupo *Star*, el giro comercial se centra en la explotación de Multicines, exhibición de películas cinematográficas, chocolatería (venta de golosinas dentro de los cines), distribución de películas, producción y coproducción de películas. Sus actividades se realizan dentro del territorio peruano, representadas a través de las marcas Cine *Star* y *Movietime*.

Adicionalmente, sobre el inmueble objeto de compraventa, se presenta un resumen de los principales términos y condiciones de la adquisición (en Dólares):

Precio Ofertado	USD 13'400,000
M2 construido	10,158 m2
Precio x m2	USD 1'319.15 x m2
Gastos de Adquisición y Alcabala	USD 909,580
Costo Total	USD 14'309,580
Cap Rate (Sobre la renta)	10.50 %
Renta Mensual	USD 117,250
Renta Anual – 1° Año	USD 1'407,000
Alquiler x m2 – 1° Año	USD 11.54 x m2
Ajuste Anual del alquiler	Mayor valor entre 3.00% o Inflación EEUU
Gastos Prediales	USD 32,854
NOI estimado anual	USD 1'374,146
Cap Rate (Sobre el NOI) estimado	10.25 %

Asimismo, se presenta un resumen de los principales términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento generado a partir de la adquisición del inmueble (en Dólares):

Plazo	30 años (10 años forzosos)
IGV	Adicionar a la renta
Incremento Anual	Mayor valor entre 3.00% o Inflación EEUU
Licencias y permisos	
Impuestos	Asumido por el inquilino
Gastos de Mantenimiento	
Mejoras	
Seguros	Asumido por el inquilino
Cesión y/o Sub-Arriendo	Previo consentimiento

Renovación del contrato de alquiler	2 periodos adicionales de 10 años
Pago de Arrendamiento	Mediante Titulización de Flujo de Ventas "on-line", "visa".
Primera y preferente opción para renovación del contrato de alquiler	Previa comunicación 360 días antes del vencimiento forzoso

El proceso de ejecución de la inversión se realizó de acuerdo al siguiente cronograma una vez recibido los fondos de la colocación (21 de diciembre de 2018):

- 26.12.2018: Firma de minuta de contrato de compra – venta y de arrendamiento.
- 27.12.2018: Emisión de liquidación de impuesto de alcabala por el Servicio de Administración Tributaria de la Municipalidad Provincial de Tacna.
- 28.12.2018: Pago de impuesto de alcabala.
- 28.12.2018: Firmas de escritura pública de compraventa.
- 28.12.2018: Registro del predio a nombre del FIBRA Prime en la Municipalidad Provincial de Tacna.

6.18 Portafolio

(Prospecto Marco, página 62, incorporar el siguiente rubro)

6.18.1 Análisis comparativo de inmuebles

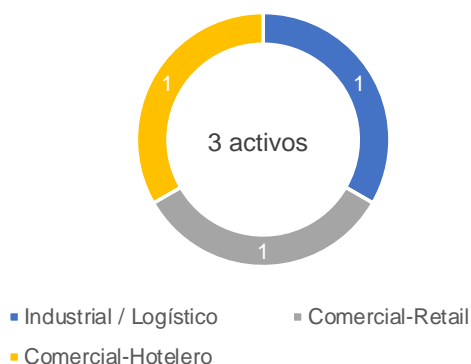
A continuación, se presenta un análisis comparativo de indicadores anualizados de los inmuebles que forman parte del Patrimonio Fideicometido al cierre de marzo de 2019:

	UNIÓN	RADISSON / CINE STAR	TOTAL
Precio (USD Mn)	6.5	13.4	19.9
Alquiler neto proforma (USD 000)	598 (Contractual - 2019)	1,407 (Contractual - 2019)	2,005 (Contractual - 2019)
Cap Rate Comercial ⁽¹⁾	9.20% (Contractual - 2019)	10.50% (Contractual - 2019)	10.08% (Contractual - 2019)
Cap Rate NOI ⁽²⁾	8.90% (Contractual - 2019)	10.25% (Contractual - 2019)	9.81% (Contractual - 2019)
Periodo de contrato	7 años forzosos	30 años (10 forzosos)	8.5 años (promedio)
Moneda del contrato	USD	USD	USD
Indexación anual	Variación de inflación de EEUU	Mayor valor entre: 3.00% y Variación del Inflación de EEUU	Inflación EEUU y 3.00%

- (1) El *Cap Rate* Comercial es la tasa obtenida al dividir la renta por alquiler anual entre el valor de adquisición de los inmuebles. En el caso de todos los inmuebles, se usa el alquiler proyectado del 2019 de acuerdo a los términos de sus contratos.
- (2) El *Cap Rate* NOI es la tasa obtenida al dividir el *Net Operating Income* ("NOI") entre el valor de adquisición de los inmuebles. El NOI es el ingreso que generan las propiedades luego del pago de gastos operativos (seguros, administración de propiedad, impuestos, mantenimiento, limpieza, etc.).

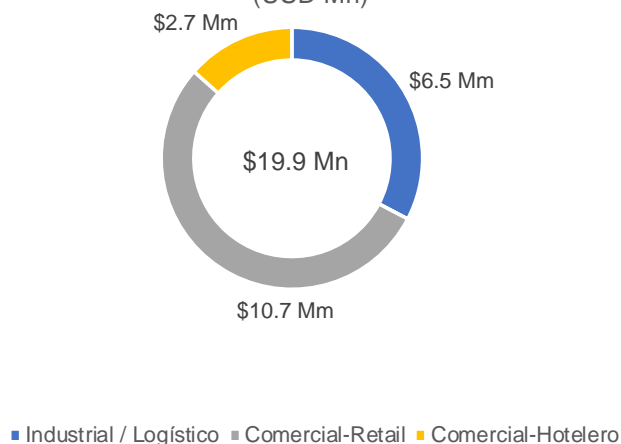
6.18.2 Indicadores clave del portafolio actual

Número de Activos por Tipo de Activo

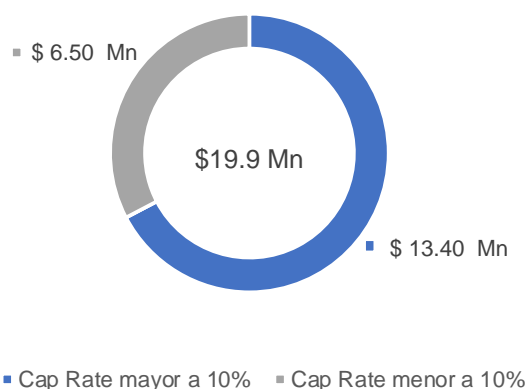


Nota: La inversión en Radisson considera dos inmuebles, un activo hotelero y un activo comercial-Retail.

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



Inversión por Cap Rate NOI (USD Mn)



6.19 Resumen de Información Financiera

Las siguientes tablas presentan un resumen de la información financiera respecto de las operaciones de inversión y alquileres de los activos inmobiliarios a la fecha. El Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de marzo de 2019, deberán ser revisados conforme se adjunta a la presente Segunda Actualización.

6.19.1 Estados Financieros

Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2018

A continuación, se presenta la información financiera auditada por la sociedad Paredes, Burga & Asociados S. Civil de R.L. - firma miembro de *Ernst & Young* (EY), respecto de los activos que integran el portafolio inicial del Patrimonio Fideicometido para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018; los mismos que de acuerdo con el dictamen del auditor, presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera y contable del FIBRA Prime a dicha fecha, en línea con los mejores y más altos estándares de aplicación financiera, independientemente de los tratamientos y formas tributarias en cuanto a adiciones y deducciones de ganancias, pérdidas o gastos atribuibles a los inversionistas, aplicados a la distribución de dividendos bajo los criterios

exigidos por SUNAT y respaldados por nuestro asesor tributario, *Price Waterhouse Cooper*, los cuales siempre irán en concordancia con los resultados contables. La información presentada deberá leerse conjuntamente con los estados financieros y las notas que los acompañan, y están incluidos en el Anexos B de la presente Segunda Actualización.

Los estados financieros del FIBRA Prime fueron preparados conforme a políticas contables, las cuales cumplen con las Normas Contables que comprende el Plan de Cuentas e Información Financiera de los Patrimonios de Propósito Exclusivo establecido por la SMV y las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por la Dirección de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018

	Nota	2018 S/
Activo		
Activo corriente		
Efectivo	2.2(e)	6,622,100
Otras cuentas por cobrar	3	766,067
Comisión por administración pagada por anticipado	5(a)	93,004
Total activo corriente		<u>7,481,171</u>
Activo no corriente		
Inversiones inmobiliarias	4	<u>70,409,591</u>
Total activo		<u>77,890,762</u>
Pasivo		
Pasivo corriente		
Ingresos diferidos	4(d)	467,989
Cuenta por pagar comerciales	4(c)	4,614,230
Otras cuentas por pagar		49,937
Total pasivo		<u>5,132,156</u>
Patrimonio	6	
Certificados de participación		75,257,616
Prima de emisión		(2,470,016)
Resultados acumulados		(28,994)
Total patrimonio		<u>72,758,606</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>77,890,762</u>

Notas de aclaración:

- La cuenta del “Efectivo” está conformada por las diferentes cuentas bancarias del Fideicomiso, las cuales tienen funciones específicas tales como recepción de fondos, pago de inversiones, recaudación y pagos de la operación. Estas cuentas son: “cuenta de detracciones”, “cuenta de colocación ME⁵”, “cuenta de inversión ME”, “cuenta recaudadora ME”, “cuenta recaudadora MN⁶” y “cuenta clientes alquileres ME”.
- La cuenta “Otras Cuentas por Cobrar” está compuesta por el crédito fiscal atribuido únicamente al IGV (Impuesto General a las Ventas), debido a que el FIBRA no grava Impuesto a la Renta de tercera categoría.
- Las Cuentas del Activo No Corriente corresponden a (i) los activos en inversión, los cuales se componen por el valor pagado por los inmuebles adquiridos, impuestos de las adquisiciones y gastos exclusivamente necesarios para la generación de las adquisiciones y (ii) los gastos diferidos.
- Las “Cuentas por Pagar Comerciales” corresponden a los pagos pendientes con los vendedores de los inmuebles adquiridos. Estos pagos se ejecutarán al finalizar determinados hitos registrales, municipales, tributarios y/o de garantías establecidos en las minutas de compraventa firmados para seguridad del Fideicomiso.
- La cuenta “Prima de Emisión” corresponde a las comisiones por estructuración a favor de BBVA Banco Continental S.A., y a la comisión por colocación a favor de Continental Bolsa S.A.B. S.A.
- La cuenta “Ingresos diferidos” corresponde a las Rentas derivadas de Contratos de Arrendamiento cobradas por adelantado.

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Estado de resultados integrales

Por el periodo comprendido entre el 24 de agosto (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2018

	Nota	2018 S/
Gastos administrativos	7	(311,119)
Pérdida operativa		(311,119)
Ingresos financieros		2,961
Gastos financieros		(32,756)
Diferencia en cambio, neta	10(i)	311,920
Pérdida neta		(28,994)
Otro resultado integral del ejercicio		-
Total resultado integral del ejercicio		(28,994)

⁵ ME hace referencia a “Moneda Extranjera”.

⁶ MN hace referencia a “Moneda Nacional”.

Notas de aclaración:

- El resultado del ejercicio refleja una pérdida contable de -S/ 28,994, debido a que no se registraron ingresos en el mes de diciembre de 2018, entre las fechas de inversión y la operatividad, dado que los arrendamientos se iniciaron por devengue en el mes de enero de 2019.
- Es importante mencionar que todos los gastos relacionados a la estructuración, colocación y adquisición de la primera colocación de Certificados de Participación fueron registrados conforme al uso de fondos presupuestado en la adjudicación de la primera colocación.

Estados Financieros Intermedios al 31 de marzo de 2019

En la presente sección se refleja un resumen de la información financiera respecto de los activos que integran el portafolio inicial del Patrimonio Fideicometido para el período terminado al 31 de marzo de 2019, sin auditar, los cuales representan la situación financiera y contable del FIBRA Prime a dicha fecha en línea con los mejores y más altos estándares de aplicación financiera; independientemente de los tratamientos y formas tributarias en cuanto a adiciones y deducciones de ganancias, pérdidas o gastos atribuibles a los inversionistas, aplicados a la distribución de dividendos bajo los criterios exigidos por SUNAT y respaldados por nuestro asesor tributario *Price Waterhouse Cooper*, los cuales siempre irán en concordancia con los resultados contables. La información presentada deberá leerse conjuntamente con los estados financieros y las notas que los acompañan, y están incluidos en el Anexo C de la presente Segunda Actualización.

Los estados financieros del FIBRA Prime fueron preparados conforme a políticas contables, las cuales cumplen con las Normas Contables que comprende el Plan de Cuentas e Información Financiera de los Patrimonios de Propósito Exclusivo establecido por la SMV y las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por la Dirección de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

REPORTE BALANCE GENERAL

EMPRESA: PATRIMONIO EN FIDEICOMISO FIBRA PRIME

RUC: 20603551851

MONEDA: S/ SOLES

PERIODO: De INICIAL HASTA MARZO DEL 2019

CUENTA	DESCRIPCION	INI	ENE	FEB	MAR
10.8.1.10	CTA DETRACCIONES -221854	-	53,424	115,632	181,305
10.8.1.12	RECAUDADORA 3665 MN	-	2,934	26,001	78,226
10.8.2.10	COLOCACION - 3592 ME	3,826,107	3,786,015	531,358	324
10.8.2.11	INVERSION - 3622 ME	2,329,903	2,305,481	2,283,077	2,164,939
10.8.2.13	RECAUDADORA - 3649 ME	466,089	242,179	628,836	958,534
12.1.2.10	CLIENTES ALQUILERES ME	-	657,129	650,622	653,777
16.1.1.20	OTRAS CUENTAS POR COBRAR-ARRAS	-	-	-	663,200
40.1.1.11	IGV - CREDITO FISCAL	766,067	577,436	501,002	421,688
.TOTAL ACTIVO CORRIENTE		7,388,166	7,624,598	4,736,529	5,121,993
31.1.1.10	INVERSIONES INMOBILIARIAS-RADISSON	47,265,476	47,282,180	47,335,002	47,335,002
31.1.1.11	INVERSIONES INMOBILIARIAS-UNION	23,144,115	23,166,996	23,190,203	23,190,203
38.9.1.10	COM PAGADAS POR ADELANTADO	93,005	84,550	76,095	67,640
.TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		70,502,596	70,533,726	70,601,300	70,592,845
TOTAL ACTIVO		77,890,762	78,158,324	75,337,829	75,714,838
40.1.1.12	RENTA DE 4TA	12,937	3,207	-	6,349
42.1.1.10	CUENTAS POR PAGAR MN	37,000	37,000	37,000	-
42.1.4.10	CUENTAS POR PAGAR ME	4,614,230	4,335,500	1,074,125	1,079,325
42.9.1.10	FACTURAS POR PAGAR	-	-	580	-
48.1.1.10	PROVISION AUDITORIA EY	-	3,574	7,148	10,723
48.1.1.11	PROVISION FEE ADMIN APSA	-	80,811	161,621	242,432
48.1.1.12	PROVISION IMP PREDIAL RADISSON	-	12,925	25,850	38,775
48.1.1.13	PROVISION IMP PREDIAL UNION	-	5,394	(5,394)	-
.TOTAL PASIVO CORRIENTE		4,664,167	4,478,411	1,300,930	1,377,603
46.9.1.10	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	467,989	-	-	-
49.4.1.10	INGRESOS DIFERIDOS	-	557,223	561,400	557,557
.TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		467,989	557,223	561,400	557,557
.TOTAL PASIVO		5,132,156	5,035,634	1,862,330	1,935,160
50.1.1.10	TITULOS DE PARTICIPACION	72,787,599	72,787,599	72,787,599	72,787,599
59.1.1.10	RESULTADOS ACUMULADOS	(28,993)	(28,993)	(28,993)	(28,993)
RE	Resultado del Ejercicio	-	364,084	716,892	1,021,071
.TOTAL PATRIMONIO		72,758,607	73,122,690	73,475,499	73,779,678
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		77,890,762	78,158,324	75,337,829	75,714,838

Notas de aclaración:

- Al cierre de marzo de 2019, el Fideicomiso registra saldos de activos y pasivos originados de las operaciones de arrendamiento.
- Al cierre de marzo de 2019, la cuenta "Otras Cuentas por Cobrar-Arras" corresponden a la garantía entregada mediante contrato al vendedor de uno de los activos materia del portafolio de la segunda colocación.
- Al cierre de marzo de 2019, las cuentas del Activo No Corriente corresponden a (i) los activos en inversión, los cuales se componen por el valor pagado por los inmuebles adquiridos, así como impuestos de las adquisiciones y gastos exclusivamente necesarios para la generación de las adquisiciones y (ii) los gastos diferidos.
- Al cierre de marzo de 2019, las "Cuentas por Pagar Comerciales ME" corresponden a los pagos pendientes con los vendedores de los inmuebles adquiridos. Estos pagos se ejecutarán al finalizar determinados hitos registrales, municipales, tributarios y/o de garantías establecidos a nivel contractual.

REPORTE ESTADO DE RESULTADOS

EMPRESA : PATRIMONIO EN FIDEICOMISO FIBRA PRIME
RUC : 20603551851
MONEDA : S/ SOLES
PERIODO : De ENERO HASTA MARZO DEL 2019

CUENTA	DESCRIPCION	ENE	FEB	MAR	TOTAL
	Ventas Netas (ingresos operacionales)	564,575	552,377	554,215	1,671,167
70.2.1.10	ALQUILERES- TOP RANK HOTEL	316,950	310,103	311,135	938,188
70.2.1.11	ALQUILERES- TOP RANK PUBLICIDAD	79,238	77,526	77,784	234,547
70.2.1.12	ALQUILERES- CONSTRUC METALICAS UNION	168,387	164,749	165,297	498,433
	Otros Ingresos Operacionales	-	-	-	-
	Total de Ingresos Brutos	564,575	552,377	554,215	1,671,167
	(-) Costo de ventas	-	-	-	-
	(-) Descuento Rebajas y Bonificaciones Concedidas	-	-	-	-
	Utilidad Bruta	564,575	552,377	554,215	1,671,167
	Gastos Operacionales	-	-	-	-
	(-) Gastos de Administración	(185,481)	(170,703)	(268,079)	(624,262)
93.2.1.11	AUDITORIA	(3,574)	(3,574)	(3,574)	(10,723)
93.2.2.11	ASESORIA LEGALES	-	-	-	-
93.9.1.10	BOLSA DE VALORES	(2,040)	(1,501)	(1,482)	(5,023)
93.9.1.11	COMISION ADMI FIDEICOMISO TITULIZADO	(8,455)	(8,455)	(8,455)	(25,365)
93.9.1.14	COMISION SERVIDOR FEE ADM APSA	(80,811)	(80,811)	(80,811)	(242,432)
93.9.1.16	DIETA- COMITE TECNICO	(40,092)	-	(79,364)	(119,456)
93.9.1.17	COMISION TASACION	-	-	-	-
93.9.1.18	CAVALI	(1,344)	(360)	(341)	(2,045)
93.9.1.19	SEGUROS-POLIZA	(28,203)	(28,305)	(56,185)	(112,694)
93.9.1.20	IMPUESTO PREDIAL UNION	(5,394)	(5,394)	(5,394)	(16,182)
93.9.1.21	CLASIFICADORA DE RIESGO	-	(2,650)	-	(2,650)
93.9.1.22	GASTOS ASAMBLEA	-	(11,284)	(7,136)	(18,420)
93.9.1.23	PUBLICIDAD	-	(12,822)	(8,010)	(20,832)
93.9.1.24	IMPUESTO PREDIAL RADISSON	(12,925)	(12,925)	(12,925)	(38,775)
94.2.1.11	SMV	(2,642)	(2,624)	(4,371)	(9,636)
95.9.1.11	Notariales y de Registro	-	-	(31)	(31)
	(-) Gastos de Venta	-	-	-	-
	Utilidad Operativa	379,094	381,675	286,136	1,046,905
	Otros Ingresos (gastos)	-	-	-	-
	Ingresos Financieros	1,059,156	720,508	42,497	1,822,161
77.4.2.10	DEPOSITOS DE AHORROS	1,370	1,090	691	3,151
77.6.1.10	GANANCIA DIFERENCIA DE CAMBIO	1,057,786	719,418	41,806	1,819,010
	(-) Gastos Financieros	(1,073,952)	(749,033)	(24,182)	(1,847,167)
97.6.1.11	DIFERENCIA DE CAMBIO	(1,073,952)	(749,033)	(24,182)	(1,847,167)
	Otros Ingresos	-	-	-	-
	(-) Gasto Produccion	-	-	-	-
	(-) Otros Gastos	(214)	(341)	(272)	(828)
94.1.9.11	ITF	(27)	(202)	(87)	(316)
95.9.1.12	Mantenimiento de cuentas	(69)	(69)	(69)	(207)
95.9.1.13	Otros Gastos Bancarios	(118)	(71)	(117)	(305)
	(-) Resultados por Exposición a la Inflación	-	-	-	-
	Resultados antes de Participaciones,	-	-	-	-
	Impuesto a la Renta y Partidas Extraordinarias	364,084	352,809	304,179	1,021,072

Notas de aclaración:

- Al cierre de marzo de 2019, el Fideicomiso registra resultados originados de las operaciones de arrendamiento, alcanzando ingresos por arrendamientos de S/1,671,167. No se han registrado otros ingresos operativos.
- El resultado del trimestre refleja una utilidad contable de S/ 1,021,072 correspondiente a los ingresos netos de la administración de los activos y del Patrimonio Fideicometido.
- Es importante mencionar que todos los gastos relacionados a la estructuración, colocación y adquisición de la primera colocación de Certificados de Participación fueron registrados conforme al uso de fondos presupuestado en la adjudicación de la primera colocación.

7. DESCRIPCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DEL FIBRA

(Modificar según se indica)

7.2 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.

La Empresa Administradora centra dichos servicios en los siguientes cuatro grandes pilares:

- (i) Identificación y selección de activos.
- (ii) *Asset management.*
- (iii) *Lease administration.*
- (iv) Desarrollo de proyectos y supervisión de obras.

La Empresa Administradora es creada exclusivamente para el FIBRA Prime y cuenta con un equipo de profesionales con amplio conocimiento del sector inmobiliario a nivel local, experiencia en la administración de portafolios inmobiliarios de activos de renta (centros comerciales, oficinas e industriales), adquisiciones de bienes inmuebles, desarrollo inmobiliario, inteligencia de mercado y evaluación de inversiones.

8. PLAN DE NEGOCIOS

8.1. Entorno macro y análisis sectorial.

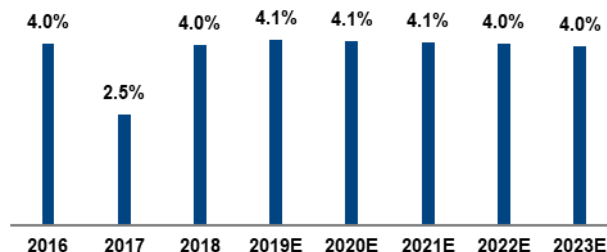
8.1.1 Entorno Macroeconómico y Sociodemográfico del Perú.

El Perú se ha mantenido como un país atractivo para inversionistas durante los últimos 15 años debido al bajo riesgo país⁷ 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, se ha logrado 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 el alza de los precios de los principales minerales de exportación, la implementación de una política fiscal expansiva, la recuperación del consumo y el incremento de la inversión privada.

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 su apertura comercial a mercados internacionales.

Perú: Proyección de crecimiento del PBI⁸

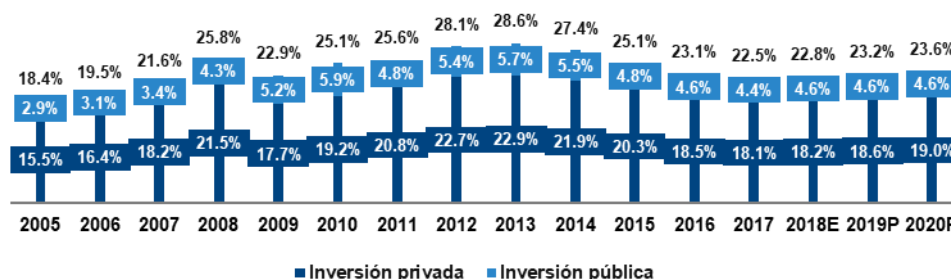


La inversión privada y la inversión pública en el País experimentaron un crecimiento importante entre el 2005 y el 2013 contribuyendo al desarrollo de la economía. La inversión privada pasó de representar el 15.5% del PBI a 22.9% en dicho periodo, mientras que la inversión pública pasó de 2.9% a 5.7% (28.6% entre ambos en el 2013). Desde el 2013, como resultado de la desaceleración económica, la inversión en el País disminuyó hasta alcanzar aproximadamente 22.8% del PBI en 2018. En el 2018, sin embargo, se dieron señales de mejora: hubo una ligera expansión de la inversión privada y pública, y se espera que continúe ésta tendencia en el 2019 de la mano del desarrollo de importantes proyectos mineros.

⁷ El riesgo país es medido por el EMBIG (*Emerging Markets Bond Index Global*), que se calcula como la diferencia de los rendimientos que pagan los bonos denominados en dólares emitidos por países emergentes y los bonos del Tesoro de Estados Unidos. A Feb-19, Perú registró el segundo EMBIG más bajo de la región, superando a países como México y Colombia.

⁸ Fuente: Banco Central de Reservas del Perú – BCRP (Feb-19) y el Fondo Monetario Internacional (Oct-18).

Inversión Total 2006 - 2019 (% PBI)⁹



Por el lado de la política económica, es importante señalar que 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 Sociodemográfico

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 Jun-2017). Este fenómeno se denomina Bono Demográfico y, de acuerdo a estimaciones del Instituto Nacional de Estadística e Informática ("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 sociodemográfica del país en los últimos años. El porcentaje de la población perteneciente a la clase media ha aumentado considerablemente al pasar de 16.2% en el 2004 a 40.1% en el 2014¹⁰. Asimismo, los niveles de pobreza se han reducido sustancialmente al pasar de 33.5% a 21% entre 2009 y 2016¹¹.

8.1.2 El Sector Inmobiliario.

El sector inmobiliario, que es parte del sector construcción, 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 significativo en los segmentos de viviendas, oficinas y locales comerciales. En el periodo 2015-2017, sin embargo, la construcción de edificaciones decreció en un contexto de desaceleración de la economía.

A partir del 2018 y 2019, se estaría dando inicio a una etapa de recuperación del sector producto 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. Según el último reporte de Macroconsult de Perspectivas del Sector

⁹ Fuente: Proinversión (Nov-17) y Reporte de Inflación del BCRP (Dic-12 y Dic-18).

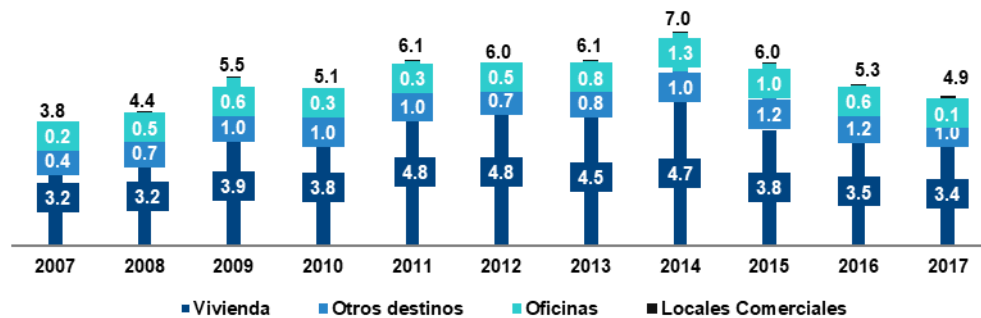
¹⁰ Fuente: Apoyo Consultoría

¹¹ Fuente: INEI

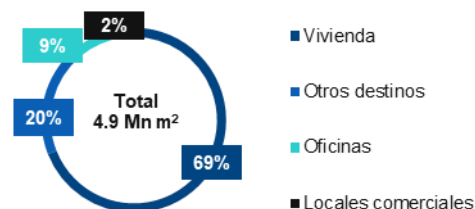
Inmobiliario, elaborado en octubre de 2018, se espera que el mercado de oficinas, locales comerciales y parques industriales se recupere los próximos años.

En sus proyecciones de los próximos años, analistas coinciden en que el mercado de oficinas continuaría absorbiendo vacancia, el precio de alquiler y venta de inmuebles industriales y almacenes se estabilizará y continuará la expansión del número de establecimientos comerciales a nivel nacional. Por otro lado, el número de establecimientos hoteleros continuaría creciendo sostenidamente, especialmente en el segmento de hoteles de 3 y 4 estrellas.

Distribución de la actividad edificadora en Lima Metropolitana según destinos (Mn m²)¹²



Distribución de la actividad edificadora en Lima Metropolitana en el 2017



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 en participar en el sector, se ha creado 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 producto de la apreciación del valor de los inmuebles. A marzo de 2018, el patrimonio manejado por los 10 fondos más importantes con información pública disponible, alcanzó los PEN 914 Mn¹³. Estos fondos participan en el segmento de viviendas, oficinas y comercial principalmente.

Por otro lado, desde diciembre de 2016, el Gobierno Peruano ha impulsado 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, se vienen desarrollando los FIBRA y los Fondos de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI) han cobrado mayor relevancia.

¹² Fuente: Macroconsult - Perspectivas del Sector Inmobiliario (Sep-17).

¹³ Fuente: Macroconsult - Perspectivas del Sector Inmobiliario (Sep-17).

8.1.3 Descripción del Mercado de Arrendamiento Peruano.

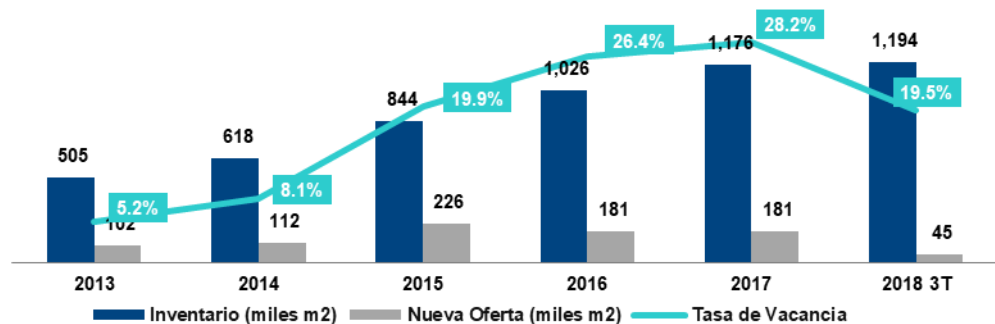
8.1.3.1 Mercado de Oficinas.

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.

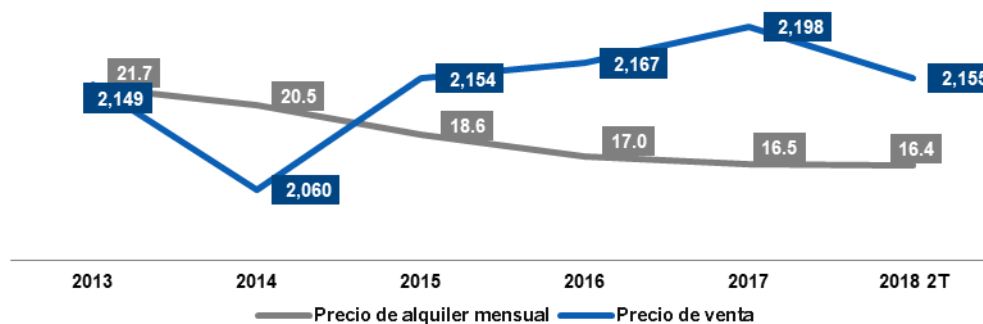
El análisis de la tasa de vacancia de oficina es clave para los interesados en invertir en el segmento de oficinas ya que sirve para entender la situación de mercado, las tendencias y los potenciales riesgos. En Lima Metropolitana, esta tasa varía en cada eje corporativo, siendo Magdalena la de mayor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

En los últimos años, la tasa de vacancia en el segmento de *oficinas prime* experimentó un aumento importante 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.

Principales indicadores de oferta de *oficinas prime*¹⁴



Precio de venta y de alquiler de las oficinas *prime* (USD / m²)¹⁵



¹⁴ Fuente: Colliers.

¹⁵ Fuente: Macroconsult - Perspectivas del Sector Inmobiliario (Sep-17).

Se espera que en el 2019 se inauguren menos edificios que en años anteriores, lo que contribuirá a disminuir la tasa de 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.

En el caso de oficinas sub *prime*, la situación es muy similar. La tasa de vacancia se encuentra en niveles históricamente altos (aprox. 20% a Dic-18¹⁶), pero una menor inversión en proyectos en los últimos años llevaría a que la oferta y la demanda se estabilicen.

8.1.3.2 Mercado Industrial.

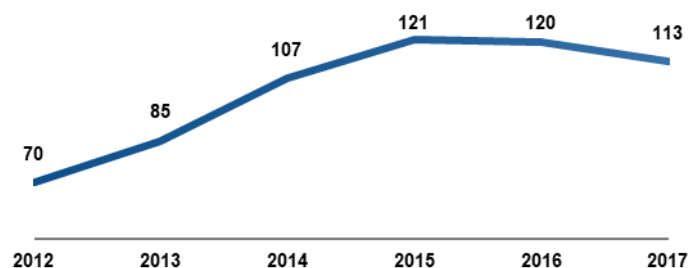
La industria manufacturera ha representado en promedio el 15% del PBI en los últimos años. Es un segmento de la economía de especial importancia debido a su tamaño, al hecho de que cuenta con una capacidad de generación de empleo importante y es uno de los principales impulsores de la diversificación productiva. Sin embargo, 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 año 2030. En los próximos tres años¹⁷ se espera que las exportaciones no tradicionales, que están conformadas en gran medida de productos industriales, aumenten a tasas cercanas al 12%.

A pesar de la importancia 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.

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 favorables en vista de su ubicación estratégica y accesos hacia Pisco y Lima. En esta zona se aprovecharía la inauguración de la nueva Panamericana Sur, el nuevo aeropuerto internacional de Pisco y eventualmente la modernización del Puerto San Martín.

Evolución del precio de venta promedio de terrenos en parques industriales (USD/m²)¹⁸



En el periodo 2012-2015, el precio de venta promedio de terrenos en parques

¹⁶ Fuente: *Binswanger*

¹⁷ Fuente: Reporte de Inflación – BCRP (Dic-18).

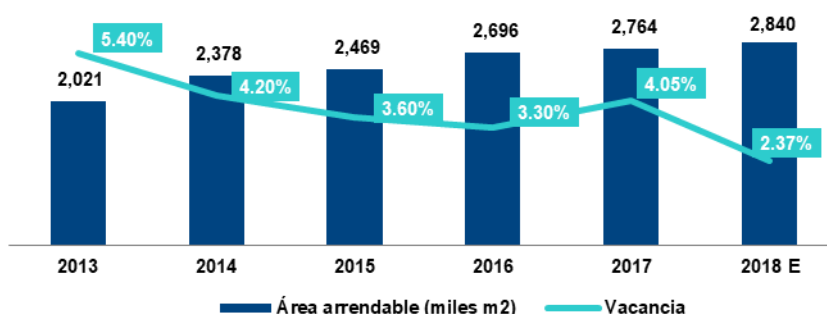
¹⁸ Fuente: Macroconsult - Perspectivas del Sector Inmobiliario (Sep-17).

industriales aumentó considerablemente en un contexto de creciente demanda en zonas periféricas de la ciudad y una oferta limitada. En los últimos años, sin embargo, el desarrollo de grandes proyectos industriales incrementó la oferta de forma importante y con ello se han estabilizado los precios.

8.1.3.3 Mercado Comercial o “Retail”.

El sector comercial en el Perú ha crecido 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 (“CAC”) por encima de 10% entre el año 2013 y 2017¹⁹.

Centros comerciales: área arrendable (miles de m²) y vacancia (%)²⁰



El área arrendable de centros comerciales, uno de los segmentos de mayor importancia en el ámbito *retail*, ha crecido sostenidamente desde el año 2013, registrando un CAC de 7.04%. En dicho periodo, se redujo la tasa de vacancia hasta alcanzar un mínimo de aproximadamente 2.37% hacia fines de 2018. Ello demuestra que no solo ha habido una inversión importante en la construcción de centros comerciales, sino que también se ha logrado absorber la oferta de nuevos proyectos.

El desarrollo de este mercado se debe, en gran medida, a la expansión de la clase media y también al crecimiento del acceso al crédito de consumo y comercial, los cuales han crecido a un CAC por encima de 10% entre el año 2012 y 2017²¹.

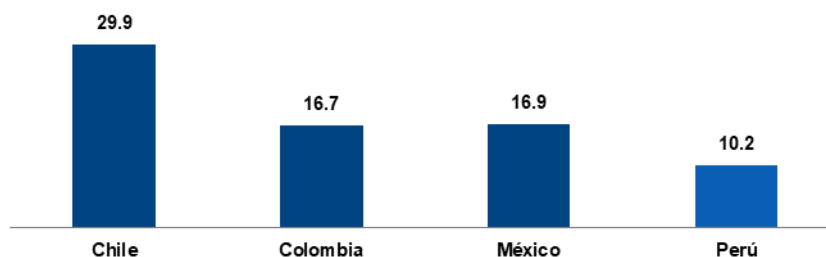
Aun así, la penetración de centros comerciales y tiendas *retail* en general es baja en Perú si se compara con otros países de la región. Éste es un indicador clave que muestra el potencial que todavía existe en el país por continuar construyendo inmuebles de tipo comercial. Sin embargo, vale la pena mencionar, que se espera que el crecimiento en éste segmento tenga una concentración importante en *strip malls* y proyectos mixtos por que implican una menor inversión y no requieren de terrenos muy extensos.

¹⁹ Fuente: Equilibrium – Análisis del Sector *Retail* (Sep-18).

²⁰ Fuente: Asociación de Centros Comerciales.

²¹ Fuente: Banco Central de Reservas del Perú.

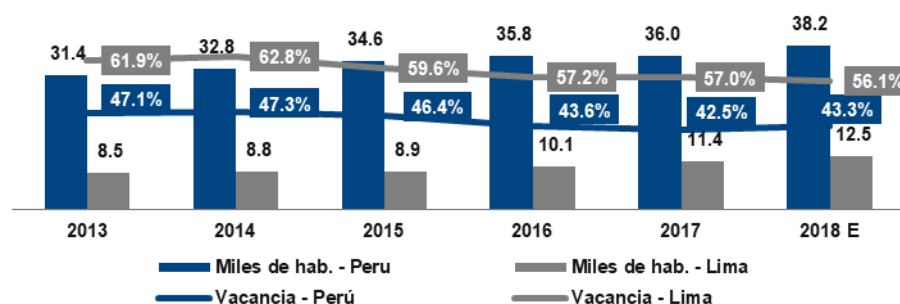
Penetración de centros comerciales (m²/ 100 habitantes)²²



8.1.3.4 Mercado Hotelero.

Perú cuenta con numerosos atractivos turísticos, lo que lo convierte en un país ideal para el desarrollo de infraestructura hotelera. El turismo representa el 4% de la actividad de la económica del país, con un flujo anual cercano a los 15 millones de turistas extranjeros y locales.²³

Evolución del número de habitaciones (miles) y la vacancia (%) en Lima y Perú²⁴



En respuesta a la creciente demanda por servicios hoteleros, la oferta de habitaciones ha incrementado de forma importante tanto en Lima como a nivel nacional. Hacia fines del 2018, Lima registró 12.5 miles de habitaciones en hoteles de 3 a más estrellas, mientras que a nivel nacional se registraron 38.2 miles de habitaciones (Ello significó un CAC de 8.0% y 4.0% en el periodo 2013-2018, respectivamente).

A pesar de la expansión de la oferta hotelera de los últimos años, aún existe una brecha importante de demanda por cubrir que podría seguir creciendo. La ampliación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez y el creciente atractivo de ciertos destinos turísticos podrían llevar a incrementar el flujo de turistas hasta alcanzar 30 millones en el año 2030. Es por ello que se espera que en el corto y mediano plazo continúe la inversión en el sector (aprox. USD 262 Mn a nivel nacional en el año 2019 y 2020).²⁵

²² Fuente: ILACAD World Retailer.

²³ Fuente: Ministerio de Comercio Exterior y Turismo - MINCETUR

²⁴ Número de habitaciones sólo considerado hoteles de 3, 4 y 5 estrellas.

²⁵ Fuente: Ministerio de Comercio Exterior y Turismo - MINCETUR

8.5.4 Política de Inversiones en Bienes Inmuebles

8.5.4.1 Características de las Inversiones Inmobiliarias

(Prospecto Marco, página 97, modificar el siguiente rubro)

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, así como de celebrar un contrato de arrendamiento sobre Bienes Inmuebles con la Empresa Administradora para que esta, a su vez, suscriba un contrato de subarrendamiento con terceros, incluyendo entidades del estado, previa adecuación del Acto Constitutivo.

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 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.

10. INFORMACIÓN DE LOS PARTICIPANTES

(Modificar según se indica)

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. Constitución e Inscripción.

(Prospecto Marco, página 104, incorporar el siguiente rubro)

El Fiduciario se constituyó mediante escritura pública de fecha 2 de febrero de 1999 otorgada ante Notario de Lima, Doctor Ricardo Fernandini Barreda, e inscrita en la partida registral No. 11084241 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.

10.1.2. Objeto Social y Plazo de Duración

(Prospecto Marco, página 104, se incorpora el siguiente rubro)

El Fiduciario se rige por su estatuto social, la Ley y sus normas reglamentarias, la Ley General de Sociedades y demás normas del régimen privado. Su objeto social es constituir y administrar patrimonios en fideicomiso que respalden la emisión de valores mobiliarios.

Se encuentra autorizada para funcionar como tal mediante Resolución CONASEV No. 028-99 EF/94.10 de fecha 26 de febrero de 1999, y Resolución SBS No. 1228-98 de fecha 11 de diciembre de 1998.

Su plazo de duración es indefinido.

10.1.3. Capital Social y Estructura Accionaria

(Prospecto Marco, página 104, incorporar el siguiente rubro)

El capital social suscrito y pagado del Fiduciario es S/ 3'031,526.00 (tres millones treinta y un mil quinientos veintiséis y 00/100 Soles), representado por 3'031,526 (tres millones treinta y un mil quinientos veintiséis) acciones de valor nominal S/ 1.00 (un Sol) cada una.

10.1.4. Administración y Principales Funcionarios

(Prospecto Marco, página 104, incorporar el siguiente rubro)

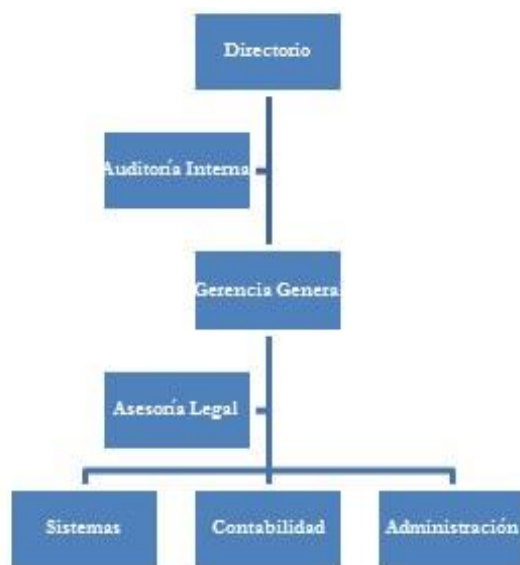
Los órganos societarios del Fiduciario son:

La Junta General de Accionistas, la cual se encuentra conformada por BBVA Banco Continental que actúa como único accionista titular del cien por ciento (100%) del capital social del Fiduciario; y,

El Directorio, actualmente integrado por los señores Frank Erick Babarczy Rodríguez, Javier Alberto Balbín Buckley, Consuelo Enriqueta González Pinedo y Jorge Moisés Yataco Huamán.

La Gerencia General se encuentra a cargo del señor Gonzalo Alfonso Rojas Fernández.

El Organigrama del Fiduciario es el que se muestra a continuación:



10.1.5. Directores

(Prospecto Marco, página 104, incorporar el siguiente rubro)

Los directores de Continental fueron elegidos por la Junta General de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2018 y sesión de directorio realizada el 28 de febrero de 2019:

- Javier Alberto Balbin Buckley. Economista, de nacionalidad peruana, se desempeña actualmente como Gerente del Área de Clientes Globales y Banca de Inversión. Elegido Presidente del Directorio desde el 01 de agosto de 2013.
- Frank Erick Babarczy Rodríguez. Economista, de nacionalidad peruana, se desempeña como Gerente de Mercados Globales del BBVA Banco Continental desde enero de 2011. Director de la Bolsa de Valores de Lima. Es miembro del directorio desde 27 de enero de 2015.
- Consuelo Enriqueta González Pinedo. Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú y con estudios de Maestría en Derecho Internacional Económico en la Pontificia Universidad Católica del Perú. Actualmente es Gerente General Adjunto del Banco Continental en el Área de Servicios Jurídicos. Es miembro del directorio desde abril de 2002.
- Jorge Moisés Yataco Huamán. Ingeniero por la Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa, de nacionalidad peruana, se desempeña actualmente como Gerente de Finanzas Globales del BBVA Continental desde marzo de 2017. Es miembro del directorio desde el 28 de febrero de 2019.

10.1.6. Vinculaciones

(Prospecto Marco, página 104, incorporar el siguiente rubro)

No existe ningún grado de vinculación consanguíneo entre los miembros del directorio del Fiduciario.

10.1.7. Infraestructura

(Prospecto Marco, página 104, incorporar el siguiente rubro)

Cuenta con el soporte técnico y administrativo tanto del personal como de la infraestructura del BBVA Banco Continental para realizar las actividades correspondientes al proceso de titulación que a ella se le encomiendan en virtud del Acto Constitutivo.

El 3 de enero del 2001, el Fiduciario suscribió con BBVA Banco Continental el Contrato de Prestación de Servicios, de Asistencia Técnica, Transferencia de Tecnología y Otros, mediante el cual contrató los servicios de soporte en el área administrativa y operativa, de ventanilla, así como de mandato para diversas operaciones, a fin que BBVA Banco Continental, en sus oficinas y por intermedio de sus funcionarios y gerentes, ofrezca y atienda todos los servicios que pueda brindar el Fiduciario. Este contrato conforme a lo dispuesto por los artículos 33, 36 -numeral 5-, y 275 -numeral 14-, de la Ley No. 26702.

En el marco del referido contrato, BBVA Banco Continental proveerá al Fiduciario los servicios administrativos y operativos, asesoría legal, auditoría, contabilidad, sistemas, incluyendo los listados e informes necesarios, custodia de valores, títulos o documentos representativos de los activos propios o de terceros, en los que se han invertido recursos, entre otros servicios.

10.1.8. Experiencia en Anteriores Procesos de Titulización

(Prospecto Marco, página 104, incorporar el siguiente rubro)

El Fiduciario ha realizado 21 operaciones de titulización:

- Patrimonio en Fideicomiso DL 861 Título XI Bonos de Rendimiento Euro.
- Patrimonio en Fideicomiso DL 861 Título XI Bonos de Rendimiento S&P 500.
- Patrimonio en Fideicomiso DL 861 Título XI Bonos CLN.
- Patrimonio en Fideicomiso DL 861 Título XI Bonos DE Titulización @VE.
- Patrimonio en Fideicomiso D.L. 861 - Título XI - Instrumentos de Titulización Hipotecaria del Banco Continental - Primera Emisión.
- Patrimonio en Fideicomiso D.S. 093-2002-EF - Aeropuertos del Perú.
- Patrimonio en Fideicomiso D.S. 093-2002-EF - La Chira.
- Patrimonio en Fideicomiso D.L. 861 - Título XI - Los Portales - Negocio Inmobiliario.
- Patrimonio en Fideicomiso D.L. 861 - Título XI - Odebrecht Inversiones Inmobiliarias - Edificio Las Palmeras.
- Patrimonio en Fideicomiso Edificio Pardo y Aliaga - D.L. 861 - Título XI.
- Patrimonio en Fideicomiso D.L. 861 - Título XI Los Portales - Negocio Inmobiliario - Segundo Programa.
- Patrimonio en Fideicomiso D.L. 861 - Título XI - Trupal.
- Patrimonio en Fideicomiso Título XI - Perú Reo Trust 2016.
- Patrimonio en Fideicomiso D.S. 093-2002-EF - Título XI - Concesionaria La Chira.
- Patrimonio en Fideicomiso D.L. 861 - Título XI - Los Portales - Negocio Inmobiliario
- Patrimonio en Fideicomiso D.L. 861 - Título XI - CE San Isidro
- Patrimonio en Fideicomiso D.S. 093-2002-EF - Título XI - AAA
- Patrimonio en Fideicomiso D.S. 093-2002-EF - Título XI - Exelsior
- Patrimonio en Fideicomiso DS 093 2002 EF Título xi - Concesionaria Desaladora del Sur
- Patrimonio en Fideicomiso - Bonos Estructurados Emisión BEST - Notas *Equity Linked Notes*
- Patrimonio en Fideicomiso - Bonos Estructurados Emisión BEST - CLN *Investment Grade*

10.1.9. Obligaciones y Facultades.

(Prospecto Marco, página 104, reemplazar el siguiente rubro)

Sin perjuicio de las obligaciones establecidas por la Legislación Aplicable, corresponde al Fiduciario las obligaciones y facultades establecidas en el Acto Constitutivo. 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 del Programa a las Clasificadoras y entregarles oportunamente la información necesaria sobre el Patrimonio Fideicometido y sobre los Contratos de Arrendamiento, así como sobre los Clientes que intervengan en dichos contratos para que puedan cumplir con el encargo.
- 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 Fideicometido 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 Deduciones.
 - 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.

10.1.10. Retribuciones.

(Prospecto Marco, página 104, reemplazar el siguiente rubro)

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 Prospecto Marco.

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 Prospecto Marco, la retribución del nuevo Fiduciario será determinada por la Asamblea General.

10.1.11. Causales de sustitución del Fiduciario.

(Prospecto Marco, página 104, reemplazar el siguiente rubro)

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 su objeto social.
- (iv) En caso el Fiduciario ingrese a algún procedimiento de intervención, disolución o en los términos establecidos en la legislación vigente en su Fiduciario.

10.1.12. Renuncia del Fiduciario

(Prospecto Marco, página 104, reemplazar el siguiente rubro)

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.

10.4 Empresa Administradora.

10.4.1. Datos Generales.

(Prospecto Marco, página 110, reemplazar el siguiente rubro)

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/ 1'744,305.00 (un millón setecientos cuarenta y cuatro mil trescientos cinco y 00/100 Soles), representado por 1'744,305 acciones de un valor nominal de S/ 1.00 (Un y 00/100 Soles) cada una.

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

10.4.3 Capital Social y Estructura Accionarial.

(Prospecto Marco, página 110, reemplazar el siguiente rubro)

El capital suscrito y pagado de la Empresa Administradora al 4 de marzo de 2019 es de S/ 1'744,305.00 (un millón trescientos cuarenta y cuatro mil trescientos cinco y 00/100 Soles), representado por 1'744,305 acciones de un valor nominal de S/1.00 (Un y 00/100 Soles) cada una.

Los accionistas de la Empresa Administradora son:

Accionistas	Porcentaje
Ignacio Jose Mariátegui Salazar	76.95%
José Manuel Mariátegui Salazar	19.38%
Guillermo Carbonel Carrillo	3.67
Total	100.00%

10.4.7 Operatividad

(Prospecto Marco, página 110, incorporar el siguiente rubro)

Descripción de Operaciones

La Empresa Administradora está a cargo de la administración de FIBRA Prime, que es el primer Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces del Perú constituido el 23 de agosto de 2018 y modificado el 7 de diciembre de 2018, de conformidad con la legislación aplicable. El Fideicomiso tiene como propósito la adquisición, desarrollo, administración y arrendamiento de bienes inmuebles no residenciales, referidos a propiedades industriales, comerciales, hoteleros y de oficinas, entre otros.

En diciembre de 2018 se realizó la oferta pública por los Certificados de Participación, el capital invertido por los Inversionistas fue de USD22.5MM fondo que sirvió para la adquisición del primer portafolio del Fideicomiso.

Posicionamiento en el Mercado

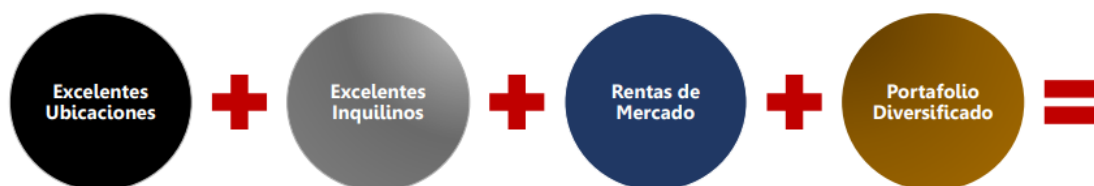
Siendo FIBRA Prime el primer FIBRA del mercado peruano, está posicionado como pionero de la categoría y como impulsor de un producto pensado para el mercado peruano, aprovechando las ventajas que da el negocio inmobiliario a nivel local. El desarrollo del negocio a nivel Perú viene soportado por el crecimiento económico del país, el crecimiento de la clase media y el bono demográfico.

Estrategia

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 oportunistas. 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.

El negocio inmobiliario es un negocio local, que demanda un conocimiento profundo de mercado, por lo tanto, el ámbito de operación es Perú, y se busca activos inmobiliarios en Lima o en las principales provincias que tengan potencial de crecimiento económico.

El objetivo primordial es la creación de valor sostenida de largo plazo para los inversionistas, a través de la apreciación de los activos inmobiliarios y la generación de flujos estables. Se logra lo anterior a partir de una estrategia de inversión, altamente especializada, basada en los siguientes pilares:



**Flujos crecientes en dividendos
con potencial de apreciación de
los activos.**

1. **Excelentes Ubicaciones:** referido a la búsqueda de activos inmobiliarios con una ubicación estratégica acorde al *timing* del ciclo inmobiliario en cada segmento o tipo de activo, que permita capitalizar los factores diferenciales actuales o potenciales en una gestión de largo plazo.
2. **Excelentes Activos:** referido a la adquisición de activos de alta calidad y con flujos estables, que aseguren su continuidad en el tiempo. La adquisición de inmuebles será tanto de tipo *Sale & Lease* como la adquisición de activos con contratos de flujos estables. En el mediano y largo plazo se evaluarán inversiones bajo el esquema de *Build To Suit*.
3. **Optimización de la Calidad de los Inquilinos:** a partir de la generación de operaciones inmobiliarias en base a una estructura que minimice, mitigue o cubra el riesgo de crédito a partir de la solidez del potencial arrendatario y/o establecimiento de garantías acorde el perfil de riesgo objetivo del portafolio administrado.
4. **Rentas de Mercado competitivas:** a partir de la generación de contratos de arrendamiento en base a rentas competitivas, orientados a establecer una relación de largo plazo. Se buscará preferentemente que los contratos:

- a) Generen arrendamientos en Dólares.
 - b) Sean establecidos en un plazo mayor a los 7 años en el caso de *single-tenants* y de 3 a 7 años para *multi-tenants*.
 - c) Generen rentas con factor de indexación anual (ajustes anuales a la inflación de Estados Unidos o un porcentaje referencial).
- 5. Portafolio Diversificado:** se buscará la inversión en un portafolio de activos que optimice la diversificación del riesgo de vacancia dentro de los distintos segmentos o tipos de activos inmobiliarios:
- a) 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.
 - b) Industrial: Almacenes logísticos y locales industriales ubicados en principales ciudades del Perú e idealmente con ocupación de único arrendatario.
 - c) Oficinas: Edificios corporativos de oficinas ubicados en los principales polos empresariales de Lima y Provincias.

La asignación (*allocation*) de activos dentro del FIBRA Prime permitirá potenciar rendimientos de acuerdo con el ciclo económico del país. Al inicio de ciclos expansivos, al mejorar la propensión al consumo y el efecto multiplicador de la inversión, se benefician los *drivers* de inversión para activos industriales y de oficinas. Con subsecuentes mejoras en los niveles de empleo, se benefician los *drivers* de inversión para activos comerciales (*retail*, hotelería). Asimismo, se pueden tomar estrategias defensivas, con más activos tipo *health-care* en el marco de los altos niveles de envejecimiento de la población.

I. Propuesta de Valor FIBRA Prime:

El sector inmobiliario local se encuentra por debajo de sus niveles de potencial desarrollo y, aislando factores de índole macroeconómica, existen limitados canales para dar acceso a la inversión institucional y con mayor énfasis de inversionistas a nivel de persona natural en la industria. FIBRA Prime busca ser el principal intermediario que permita cerrar las brechas de acceso al mercado inmobiliario, democratizando la penetración de la industria de bienes raíces a nivel local. Para ello, se busca la diferenciación con base en los siguientes factores:

- 1. Gestión bajo un alto estándar de Buen Gobierno Corporativo:** La estructura del FIBRA Prime permite tener exposición a un activo de inversión, cuyo proceso de toma de decisiones recoge el más alto nivel de gobernanza de la industria, con base en las directrices de un Comité Técnico formado por expertos en el mercado de *real estate*, además de la implementación de procesos de soporte a nivel legal, financiero y de riesgos, acorde a las mejores prácticas del mercado.
- 2. Claridad y compromiso con la estrategia:** referido a la consistencia entre los objetivos del FIBRA Prime, el proceso de toma de decisiones y el compromiso con nuestros inversionistas a lo largo del tiempo.
- 3. Compromiso ético y transparente con nuestros inversionistas:** alto grado de transparencia en la información y en los procesos internos. Adoptar los más altos niveles de información y transparencia, permitirá que la visibilidad del mercado inmobiliario en el país eleve el interés de ofertantes de bienes inmuebles, así como

de demandantes de participación en dicho sector, a la par de elevar los estándares de la industria.

4. **Generación de Oportunidades:** consideramos que la experiencia y relaciones de negocio de parte de la Empresa Administradora del FIBRA Prime, generarán acceso a un flujo continuo de oportunidades, con la finalidad de que la mayoría de las mencionadas oportunidades de inversión sean *off market*, es decir, generadas internamente a partir de negociaciones de compra de inmuebles que no se encuentren a la venta en el mercado inmobiliario.
5. **Respaldo de la Estructura:** a partir de la participación estratégica de *stakeholders* con el más alto nivel de *compliance* de la industria, en el proceso de estructuración, colocación, auditoría, valorización de activos, *outsourcing* legal, *outsourcing* tributario y clasificación de riesgos.

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

(Prospecto Marco, página 115, reemplazar el siguiente rubro)

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; salvo por las jurisdicciones que conforman el Mercado Integrado Latinoamericano (MILA) en las que se podrá ofrecer los Certificados de Participación en caso las Leyes Aplicables lo permitan. En tal sentido, manifiesta que la Segunda Actualización y el Prospecto Marco, según haya sido actualizado, podrán ser difundidos fuera del Perú solo en las jurisdicciones que conforman el MILA, der ello permitido por las Leyes Aplicables.

Por tanto, se insta a los inversionistas que tengan acceso a los documentos del Programa a 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

(Prospecto Marco, página 116, reemplazar el siguiente rubro)

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 circunstancias 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 con el Decreto Supremo N° 264-2017-EF, según sus textos vigentes a la fecha, 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 obtenida por el inversionista -como consecuencia de la transferencia fiduciaria sin retorno de inmuebles a favor del FIBRA- se diferirá hasta la fecha en que se verifique alguno de los siguientes hechos: (i) que el FIBRA transfiera en forma total o parcial la propiedad del inmueble en propiedad a un tercero, a un fideicomisario o a un Titular de Certificados de Participación o, (ii) que 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 la transferencia parcial de los certificados de participación emitidos como consecuencia de la transferencia fiduciaria del bien inmueble, gatillará el pago del Impuesto a la Renta. Para el cálculo del impuesto en ese caso, el valor de enajenación y el costo computable por la enajenación del bien inmueble que se imputarán a la transferencia de aquellos certificados se imputarán en función del porcentaje que representen los certificados de participación transferidos respecto del total de certificados de participación recibidos por la transferencia fiduciaria de dicho inmueble.

Cabe indicar que, para efectos de determinar el impuesto a la renta correspondiente a la enajenación del inmueble por parte del inversionista, se considerará como valor de enajenación el valor de mercado a la fecha de la transferencia fiduciaria del inmueble al FIBRA, y como costo computable el que corresponde a esa fecha. A tal efecto, se considera que el valor de mercado es equivalente al valor de suscripción que conste en el o los certificados de participación recibidos por la transferencia fiduciaria del bien inmueble.

Finalmente, 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, tal como lo dispone 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.

- 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 (“Ley del IR”), como regla general, la renta que se genere como 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, a no ser que la transferencia de los certificados de participación se efectúe a través 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 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.

- b) 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 califica como de tercera categoría (renta empresarial) cuando proviene 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%. No obstante, mientras se encuentre vigente la ley 30532 y en la medida de que se cumplan permanentemente todos los requisitos y condiciones establecidos en su artículo 4, antes citado (inclusive, de ser el caso, la presentación de la comunicación de tenencia de menos del 20% de los Certificados de Participación, cuando se sea titular de más del 5% de dichos certificados, a que se hace referencia más abajo), se podrá aplicar la tasa de 5% sobre las rentas que provengan únicamente de la explotación de los inmuebles (esto es, las provenientes del arrendamiento y/o cesión en uso de los mismos).
- Tratándose de personas jurídicas no domiciliadas: 30%. No obstante, mientras se encuentre vigente la ley 30532 y en la medida de que se cumplan permanentemente todos los requisitos y condiciones establecidos en su artículo 4, antes citado (inclusive, de ser el caso, la presentación de la comunicación de tenencia de menos del 20% de los Certificados de Participación), las empresas unipersonales constituidas en el exterior podrán gozar de la aplicación de una tasa de retención de 5% sobre las rentas brutas que provengan de la explotación de los inmuebles (esto es, las provenientes del arrendamiento y/o cesión en uso).

Cabe indicar que, para la aplicación de la tasa de retención de 5% sobre las rentas provenientes de la explotación de inmuebles que se atribuyan a personas naturales domiciliadas o a empresas unipersonales constituidas en el exterior, que, individualmente o junto con sus partes vinculadas, tengan la propiedad de más del 5% pero menos del 20% de la totalidad de los Certificados de Participación emitidos por la sociedad titulizadora, será condición indispensable la presentación de una comunicación, a la sociedad titulizadora, en la que informen que no son propietarios del 20% o más de dichos certificados. Esa comunicación deberá ser presentada:

- a) Tratándose de sujetos domiciliados: El 31 de diciembre de cada ejercicio. En el caso de redenciones o rescates parciales o totales de los certificados de participación emitidos por el FIBRA o FIRBI realizados con anterioridad al cierre del ejercicio, la comunicación debe ser efectuada al momento en que se efectúe la redención o rescate.
- b) Tratándose de una empresa unipersonal constituida en el exterior: Al momento en que las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles sean pagadas o acreditadas.

Es prudente reiterar 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, conforme a lo establecido en 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 con 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 Muñiz, Olaya, Meléndez, Castro, Ono & Herrera Abogados y se incluye como Anexo A en la presente Segunda Actualización.

16. NOTIFICACIONES

(Prospecto Marco, página 123, reemplazar el siguiente rubro)

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 facsímil que se indican a continuación, o aquellas otras direcciones y números de facsímil que la parte que desee cambiarlos indique a la otra mediante notificación al respecto, fecha en la cual el cambio correspondiente surtirá efecto. En caso que se trate de cambio de domicilio para que sea válido deberá estar ubicado necesariamente dentro del radio urbano de la ciudad de Lima.

Todas las notificaciones bajo los documentos del Programa se entregarán personalmente, se enviarán por correo certificado porte prepago a las direcciones indicadas a continuación, o serán enviadas a los números de facsímil indicados en el numeral siguiente y se considerarán efectivas: (i) en la fecha de entrega, si se entregan personalmente; (ii) en la fecha de recibo, si se envían por correo certificado con acuse de recibo; o (iii) en el momento de recibo de confirmación de recepción de facsímil (*answer back*), si se envían por facsímil.

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; y fiducia@bbva.com

Originador y Empresa Administradora:

Atención: Ignacio José Mariátegui Salazar y/o Guillermo Carbonel Carrillo.
Dirección: Av. Melgarejo 457, Urbanización Santa Patricia, La Molina, Lima y/o Calle Leónidas Yerovi 106, Oficina 52, San Isidro, Lima
Teléfono: (01) 478 – 8463
Correo Electrónico: ignacio@adminprime.pe y guillermo@adminprime.pe

ANEXO A

Lima, junio de 2019

Opinión Informe sobre el tratamiento tributario que resulta aplicable a la inversión en los Fideicomisos de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA. Esta opinión ha sido elaborada con base en nuestra interpretación de las disposiciones legales y de la práctica administrativa vigentes en la República del Perú, la misma que puede no ser compartida por la SUNAT o por las autoridades administrativas o judiciales. Es importante indicar que las leyes y las prácticas administrativas se encuentran sujetas a cambios, que pueden tener incidencia en la aplicación de la opinión contenida en esta carta a hechos que ocurran en el futuro.

A continuación, procedemos a describir el tratamiento tributario aplicable a la inversión en los FIBRA:

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 (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 circunstancias 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 con el Decreto Supremo N° 264-2017-EF, según sus textos vigentes a la fecha, 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 obtenida por el inversionista como consecuencia de la transferencia fiduciaria sin retorno de inmuebles a favor del FIBRA se diferirá hasta la fecha en que se verifique alguno de los siguientes hechos: (i) que el FIBRA transfiera en forma total o parcial la propiedad del inmueble en propiedad a un tercero, a un fideicomisario o a un Titular de Certificados de Participación o, (ii) que 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 la transferencia parcial de los certificados de participación emitidos como consecuencia de la transferencia fiduciaria del bien inmueble gatillará el pago del Impuesto a la Renta. Para el cálculo del impuesto en ese caso, el valor de enajenación y el costo computable por la enajenación del bien inmueble que se imputarán a la transferencia de aquellos certificados se imputarán en función del porcentaje que representen los certificados de participación transferidos respecto del total de certificados de participación recibidos por la transferencia fiduciaria de dicho inmueble.

Cabe indicar que, para efectos de determinar el impuesto a la renta correspondiente a la enajenación del inmueble por parte del inversionista, se considerará como valor de enajenación el valor de mercado a la fecha de la transferencia fiduciaria del inmueble al FIBRA, y como costo computable el que corresponde a esa fecha. A tal efecto, se considera que el valor de mercado es equivalente al valor de suscripción que conste en el o los certificados de participación recibidos por la transferencia fiduciaria del bien inmueble.

Finalmente, 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, tal como lo dispone la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30532.

❖ **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, dado que las transferencias que se realizarían a favor del FIBRA no conllevarán una transferencia del derecho de propiedad sobre el inmueble, sino la del dominio fiduciario, esta última no se encontrará gravada con el IGV.

Esta conclusión ha sido recogida en la Décimo Quinta Disposición Complementaria, Transitoria y Final de la Ley del IGV, en la que, a modo de precisión, se 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 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 (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 de Participación 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 de Participación 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%.

Cabe indicar que, en el caso de sujetos no domiciliados, la posibilidad de deducir el costo computable de los certificados estará condicionada a que, en forma previa a la recepción del pago del precio, obtengan de la Administración Tributaria el reconocimiento de dicho costo. No se requerirá de tal certificado cuando la enajenación se realice a través 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 de 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 lo 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 fideicometidos de sociedades tituladoras califica como de tercera categoría (renta empresarial) cuando proviene 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%. No obstante, mientras se encuentre vigente la ley 30532 y en la medida de que se cumplan permanentemente todos los requisitos y condiciones establecidos en su artículo 4, antes citado (inclusive, de ser el caso, la presentación de la comunicación de tenencia de menos del 20% de los Certificados de Participación, cuando se sea titular de más del 5% de dichos certificados, a que se hace referencia más abajo), se podrá aplicar la tasa de 5% sobre las rentas que provengan únicamente de la explotación de los inmuebles (esto es, las provenientes del arrendamiento y/o cesión en uso de los mismos).
- Tratándose de personas jurídicas no domiciliadas: 30%. No obstante, mientras se encuentre vigente la ley 30532 y en la medida de que se cumplan permanentemente todos los requisitos y condiciones establecidos en su artículo 4, antes citado (inclusive, de ser el caso, la presentación de la comunicación de tenencia de menos del 20% de los Certificados de Participación), las empresas unipersonales constituidas en el exterior podrán gozar de la aplicación de una tasa de retención de 5% sobre las rentas brutas que provengan de la explotación de los inmuebles (esto es, las provenientes del arrendamiento y/o cesión en uso).

Cabe indicar que, para la aplicación de la tasa de retención de 5% sobre las rentas provenientes de la explotación de inmuebles que se atribuyan a personas naturales domiciliadas o a empresas unipersonales constituidas en el exterior, que, individualmente o junto con sus partes vinculadas, tengan la propiedad de más del 5% pero menos del 20% de la totalidad de los Certificados de Participación emitidos por la sociedad tituladora, será condición indispensable la presentación de una comunicación, a la sociedad tituladora, en la que informen que no son propietarios del 20% o más de dichos certificados. Esa comunicación deberá ser presentada:

- a) Tratándose de sujetos domiciliados: El 31 de diciembre de cada ejercicio. En el caso

de redenciones o rescates parciales o totales de los certificados de participación emitidos por el FIBRA o FIRBI realizados con anterioridad al cierre del ejercicio, la comunicación debe ser efectuada al momento en que se efectúe la redención o rescate.

- b) Tratándose de una empresa unipersonal constituida en el exterior: Al momento en que las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles sean pagadas o acreditadas.

Finalmente, debemos indicar 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, conforme con lo establecido en 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 con 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 (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 prorrogados 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.



Jorge Otoyá Cabrera
Socio Senior

ANEXO B
Estados Financieros Auditados al 31 de Diciembre de 2018

ANEXO C
Estados Financieros Intermedios al 31 de Marzo de 2019