

Señor Notario:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una donde conste la segunda modificación al Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME" y Contrato Marco de Emisión, (la "Segunda Modificación"), que celebran:

- **BBVA Sociedad Titulizadora S.A.**, con R.U.C. N° 20425641761, con domicilio para estos efectos en Av. República de Panamá N° 3055, San Isidro, Lima, que actúa debidamente representada por los señores Frank Erick Babarczy Rodríguez, identificado DNI N° 09339170, y Javier Alberto Balbin Buckley, identificado con DNI N° 07879913, ambos facultados según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11084241 del Registro de Personas Jurídicas de Lima del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se denominará, el "Fiduciario", según corresponda; y,
- **Administradora Prime S.A.**, con R.U.C. N° 20602300707, con domicilio para estos efectos en Calle Leonidas Yerovi N°106, oficina 52, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por Ignacio José Mariátegui Salazar, identificado con DNI N° 40194436, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 13910246 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, a quien en adelante se denominará, "Originador", "APSA" o la "Empresa Administradora".

PRIMERA.- ANTECEDENTES

- 1.1 Con fecha 23 de agosto de 2018, el Fiduciario suscribió el Acto Constitutivo del "Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME" (indistintamente, el Fideicomiso o el Patrimonio Fideicometido) y Contrato Marco de Emisión (el "Acto Constitutivo").
- 1.2 Con fecha 6 de diciembre de 2018, el Fiduciario y APSA suscribieron la primera modificación integral al Acto Constitutivo.
- 1.3 Con fecha 2 de marzo de 2019, entró en vigencia la Resolución SMV No. 005-2019-SMV/01, la cual modificó el Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado mediante Resolución CONASEV No. 001-97-EF/94.10 (el "Reglamento"), incorporando diversas disposiciones aplicables a los Fideicomisos de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA).
- 1.4 Los términos y condiciones de la Segunda Modificación han sido aprobados por la Asamblea General de titulares de Certificados de Participación, celebrada el 5 de agosto de 2019.
- 1.5 Conforme a lo establecido en la Tercera Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento y a lo acordado por la Asamblea General a que se refiere el numeral 1.4 anterior, el Fiduciario y APSA suscriben la presente Segunda Modificación, entre otros, con la finalidad de adecuar los términos del Acto Constitutivo a las disposiciones del Reglamento.

SEGUNDA.- OBJETO

Las Partes acuerdan modificar el Acto Constitutivo conforme a los términos y condiciones que se detallan a continuación:

- 2.1 Modificar el tercer párrafo del numeral 2.10 del Acto Constitutivo, el cual quedará redactado de la siguiente manera:



"El Aviso de Oferta contendrá, como mínimo, la siguiente información: (i) información respecto del Patrimonio Fideicometido, (ii) el Originador, (iii) el Fiduciario, (iv) la Empresa Administradora, (v) la Entidad Estructuradora, (vi) el Agente Colocador, (vii) el Representante de los Fideicomisarios, (viii) el Agente de Pago, (ix) Clasificación de Riesgo, de ser el caso, (x) denominación, moneda, valor nominal y número de Certificados de Participación a emitirse en la respectiva colocación, así como el número de Certificados de Participación en circulación y en cartera, (xi) Periodo de Recepción de Órdenes de los Certificados de Participación, Fecha de Adjudicación, Fecha de Emisión, fecha de liquidación, (xii) precio de colocación, (xiii) referencia al mecanismo de colocación, (xiv) lugar de pago, (xv) disponibilidad del Prospecto Marco, (xvi) Opción de Sobreasignación, (xvii) destino de los recursos, (xviii) detalle de costos, gastos u otros a ser aplicados directamente sobre el monto colocado, y (xix) lugares y medios para la entrega de propuestas."

- 2.2 Modificar el numeral 2.17 de la Cláusula Segunda del Acto Constitutivo, el cual quedará redactado conforme a lo siguiente:

"Son las empresas clasificadoras de riesgo debidamente autorizadas por la SMV para actuar como tales. De conformidad con lo establecido en el artículo 44 del Reglamento, los Certificados de Participación no requieren contar clasificación de riesgo."

Sin perjuicio de lo anterior, el Comité Técnico se encontrará facultado para decidir la contratación de una o más Clasificadoras de Riesgo, en atención a los requerimientos regulatorios aplicables a los potenciales titulares de Certificados de Participación u otras consideraciones de interés para el FIBRA. Esta decisión deberá ser comunicada como Hecho de Importancia, y los costos de la contratación de las empresas clasificadoras serán de cargo del Patrimonio Fideicometido de conformidad con el literal s) de la cláusula 30.1.1 del Acto Constitutivo."

Las Clasificaciones de los Certificados de Participación, en caso se otorguen, serán informadas a los inversionistas a través del Aviso de Oferta correspondiente de cada colocación."

Conforme a lo expuesto, las obligaciones de cargo de (i) el Fiduciario establecidas en los numerales 35.8 y 35.9, y (ii) la Empresa Administradora establecidas en el numeral 5.6(w) del Anexo No. 1 del Acto Constitutivo, solo aplicarán en caso el Comité Técnico haya decidido clasificar los Certificados de Participación."

- 2.3 Modificar el numeral 2.45 de la Cláusula Segunda del Acto Constitutivo, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"2.45 Fiduciario: Es BBVA Sociedad Titulizadora S.A., o la empresa que lo sustituya en su rol de sociedad titulizadora bajo el presente Acto Constitutivo."

- 2.4 Modificar el numeral 2.47 de la Cláusula Segunda del Acto Constitutivo, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"2.47 Informe Trimestral Es el Informe Trimestral que remitirá la Empresa Administradora al Fiduciario 5 días hábiles antes del plazo de remisión del



informe trimestral que el Fiduciario debe remitir a la SMV de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53, literal d) del Reglamento.

El Informe Trimestral contendrá, además, el informe del Comité Técnico mencionado en el literal t) de la Cláusula Décimo Quinta del Acto Constitutivo.”

- 2.5 Modificar el numeral 6.12 del Acto Constitutivo, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.12 Fiduciario: BBVA Sociedad Titulizadora S.A.

Asimismo, toda referencia a Continental Sociedad Titulizadora S.A. en el presente Acto Constitutivo deberá entenderse que se trata de BBVA Sociedad Titulizadora S.A.”

- 2.6 Modificar el numeral 6.13 del Acto Constitutivo, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.13 Representante de los Fideicomisarios: No se designará a un Representante de los Fideicomisarios.

No obstante, la Asamblea General podrá designar a un Representante de los Fideicomisarios, el cual deberá ser un tercero no Vinculado a BBVA Sociedad Titulizadora S.A., al Originador ni a los miembros del Comité Técnico.

De acuerdo al artículo 11 literal n) del Reglamento, de no designarse un Representante de los Fideicomisarios, las funciones que corresponden a dicho cargo serán ejercidas por el Fiduciario.”

- 2.7 Modificar el numeral 7.3 de la Cláusula Séptima del Acto Constitutivo, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“7.3 El Fiduciario se encuentra facultado para crear Certificados de Participación con la finalidad de servir de medio de pago de: (i) la Comisión por Operación Concretada a ser pagada a la Empresa Administradora, según lo establecido en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento; (ii) la retribución del Comité Técnico; y/o (iii) cualquier otro concepto permitido por la Legislación Aplicable.

Dichos Certificados de Participación serán emitidos, suscritos y pagados en la fecha en que sean entregados a la Empresa Administradora, miembros del Comité Técnico o a quien corresponda, y su emisión no generará Derecho de Suscripción Preferente. Estos Certificados de Participación serán valorizados de acuerdo con lo establecido en el Anexo 1 o Anexo 2 del Acto Constitutivo.

N.



Las emisiones de Certificados de Participación en cartera se sujetarán a los límites, condiciones y restricciones que pueda aprobar la SMV."

- 2.8 Modificar el primer párrafo del numeral 8.1 de la Cláusula Octava del Acto Constitutivo, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

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

8.1. *Una vez colocado el total del Monto del Programa a través de una o más colocaciones, la Asamblea General o el Comité Técnico (debidamente facultado por la Asamblea General), podrá acordar el aumento de capital por nuevos aportes al Fideicomiso, a través de la ampliación del Monto del Programa y de la realización de nuevas colocaciones con cargo a este nuevo monto. Asimismo, la Asamblea General o el Comité Técnico (debidamente facultado por la Asamblea General), podrá acordar cualquier reducción de capital del Fideicomiso."*

- 2.9 Modificar el primer párrafo de la Cláusula Novena del Acto Constitutivo, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Cláusula Novena.- Aportes de Bienes Inmuebles

La Empresa Administradora podrá identificar oportunidades de inversión en Bienes Inmuebles a efectos de que estos sean aportados directamente al Patrimonio Fideicometido a cambio de la entrega de Certificados de Participación a los aportantes de los mismos.

Para dichos efectos, corresponderá al Comité Técnico aprobar el aporte de Bienes Inmuebles al Patrimonio Fideicometido; salvo que se trate de alguno de los supuestos que se indican a continuación, en cuyo caso corresponderá su aprobación a la Asamblea General:

- (i) *Aportes de Bienes Inmuebles al Patrimonio Fideicometido por parte de cualquier miembro del Comité Técnico, de la Empresa Administradora, del Originador, del Fiduciario, así como de los accionistas, directores y gerentes de tales personas jurídicas, y los vinculados a todos los anteriores; y,*
- (ii) *Aportes de Bienes Inmuebles al Patrimonio Fideicometido de otras personas o entes jurídicos que, de forma individual o conjunta, representen un porcentaje mayor al 20% del valor del patrimonio neto del Patrimonio Fideicometido registrado en los últimos estados financieros presentados a la SMV.*

La aprobación de los aportes de Bienes Inmuebles se sujetará también a los demás requisitos y condiciones establecidos en el artículo 84 del Reglamento, según pueda ser modificado en el tiempo."

- 2.10 Modificar los numerales 11.2 y 11.4 de la Cláusula Décimo Primera del Acto Constitutivo, así como incorporar el numeral 11.5 a dicha Cláusula Décimo Primera, los cuales quedarán redactados de la siguiente manera:

"11.2 *El Derecho de Suscripción Preferente se ejercerá en una única rueda, para lo cual el Fiduciario proporcionará a los titulares del Derecho de Suscripción Preferente en forma oportuna la*



información correspondiente.

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

En caso queden Certificados de Participación sin suscribir luego de terminada esta única rueda, estos se podrán colocar a través de una oferta pública."

(...)

"11.4 El Comité Técnico se encontrará facultado para exceptuar el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente, (i) en caso de la emisión de Certificados de Participación en cartera, y (ii) como resultado del aporte de Bienes Inmuebles; conforme a lo establecido en los artículos 80 y 84 del Reglamento, respectivamente.

11.5 Se deja expresa constancia de que el Derecho de Suscripción Preferente regulado en el Acto Constitutivo será libremente transferible."

- 2.11 Modificar el literal e) e incorporar los literales r) a x) a la Cláusula Décimo Quinta del Acto Constitutivo, conforme a lo siguiente:

"Cláusula Décimo Quinta.- Facultades del Comité Técnico

El Comité Técnico tendrá las siguientes atribuciones y obligaciones:

(...)

e) *Aprobar los términos y condiciones bajo las cuales deben efectuarse las Distribuciones a los Titulares de los Certificados de Participación, los cuales deberán siempre encontrarse sujetos a lo establecido en el artículo 71 del Reglamento y a lo dispuesto por el presente Acto Constitutivo.*

(...)

r) *Aprobar las condiciones de la emisión de Certificados de Participación en cada operación de aporte de Bienes Inmuebles.*

s) *Determinar los excesos de Gastos del Fideicomiso para aprobación de la Asamblea General.*

t) *Elaborar un informe trimestral que contenga como mínimo el estado detallado de la cartera de inversiones del FIBRA, análisis de la aplicación de la política de inversión del FIBRA y detalle de los gastos realizados, conforme al alcance del literal g) del artículo 75 del Reglamento. Dicho informe trimestral deberá ser enviado al Fiduciario cinco (5) Días Hábiles antes del plazo de remisión del Informe Trimestral a la SMV.*



- u) *Elaborar un informe anual sobre sus actividades con relación a las facultades y obligaciones establecidas en el Acto Constitutivo, el cual debe ser presentado para la aprobación de la Asamblea General y remitido a la SMV inmediatamente después de su aprobación, teniendo como plazo máximo para ello la fecha de presentación de los estados financieros auditados del FIBRA.*
- v) *Atender las solicitudes que formule el Fiduciario.*
- w) *Aprobar cualquier aumento o reducción de capital del Fideicomiso, previa delegación de la Asamblea General conforme a la Cláusula Octava.*
- x) *Cualquier otra facultad establecida en el Acto Constitutivo o que haya sido delegada por la Asamblea General."*

2.12 Modificar el literal d) de la Cláusula Vigésimo Quinta del Acto Constitutivo, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"d. En cualquier caso, al momento de contraer cualquier endeudamiento, se deberá tener en cuenta la obligación de cumplir con lo establecido en el artículo 71 del Reglamento, durante el plazo del respectivo financiamiento."

2.13 Modificar los numerales 27.1 y 27.4 de la Cláusula Vigésimo Séptima del Acto Constitutivo, los cuales quedarán redactados de la siguiente manera:

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

La acreditación del Porcentaje Mínimo de Inversión señalado en el párrafo anterior será exigible luego de doce (12) Meses de realizada cada colocación de Certificados de Participación por oferta pública primaria (respecto del monto colocado en cada oportunidad), siendo su cumplimiento informado como hecho de importancia a la SMV. Dicho porcentaje mínimo de inversión se computará de conformidad con lo establecido en el literal b) del artículo 71 del Reglamento y sus posteriores complementos o modificaciones.

(...)

27.4 Los Certificados de Participación serán colocados por oferta pública primaria a por lo menos a diez (10) inversionistas distintos no Vinculados entre sí en cada colocación, salvo (i) que se trate del aporte de Bienes Inmuebles, o (ii) el ejercicio del derecho de suscripción preferente; previstos en los artículo 83 y 84 del Reglamento, respectivamente."

2.14 Modificar el numeral 29.5 de la Cláusula Vigésimo Novena del Acto Constitutivo, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"29.5 Para efectos de determinar qué se considera como utilidades netas afectas a la distribución en el porcentaje mínimo antes señalado deberá tomarse en cuenta lo establecido en el artículo 71 del

J..



Reglamento y sus posteriores complementos o normas modificatorias."

- 2.15 Modificar el segundo párrafo del numeral 35.21 de la Cláusula Trigésimo Quinta del Acto Constitutivo, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"De ser el caso, el Fiduciario podrá delegar dicha facultad en la Empresa Administradora o celebrar el Contrato de Arrendamiento con la Empresa Administradora para que esta celebre un contrato de subarrendamiento con un tercero (incluyendo entidades del Estado), previa aprobación de los respectivos términos y condiciones por parte del Comité Técnico."

- 2.16 Incorporar el numeral 42.12 a la Cláusula Cuadragésimo Segunda del Acto Constitutivo, conforme a lo siguiente:

"42.12 Elaborar y presentar un informe trimestral al Comité Técnico y al Fiduciario sobre el desempeño de sus funciones. Dicho informe deberá ser remitido cinco (5) Días Hábiles antes del plazo de remisión del Informe Trimestral a la SMV."

- 2.17 Agregar un segundo párrafo al numeral 46.4 del Acto Constitutivo, conforme a lo siguiente:

"Sin perjuicio de lo anterior, en caso el Fideicomiso pierda la condición de FIBRA por las causales establecidas en el Reglamento, las modificaciones al Acto Constitutivo y/o Prospecto Marco que deban realizarse para formalizar esta situación serán adoptadas por decisión unilateral del Fiduciario."

- 2.18 Modificar el numeral 47.2 de la Cláusula Cuadragésimo Séptima del Acto Constitutivo, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"47.2 La convocatoria a Asamblea General será realizada por el Representante de los Fideicomisarios, mediante la publicación de un aviso en un diario de circulación nacional y en la página web del Fiduciario, con indicación del Día Hábil, hora, lugar de reunión y agenda a tratar, sin que por ningún motivo sea necesaria una mayor gestión del Representante de los Fideicomisarios, ni que dichos aviso puedan ser tachados de insuficientes."

El aviso antes mencionado deberá publicarse con una anticipación no menor de cinco (05) Días Hábiles y no mayor a diez (10) Días Hábiles a la fecha de la celebración de la Asamblea General, y deberán contener la fecha de la segunda convocatoria, en caso de no contarse en primera convocatoria con el quórum correspondiente establecido en el presente Acto Constitutivo, debiendo mediar no menos de tres (3) ni más de diez (10) Días entre la fecha establecida para la primera convocatoria y la establecida para la segunda convocatoria."

- 2.19 Modificar la Cláusula Quincuagésima quinta del Acto Constitutivo, la cual quedará redactada de la siguiente manera:

"Cláusula Quincuagésima Quinta.- Actualizaciones al Acto Constitutivo

Sin perjuicio de lo establecido en el numeral 46.4, en caso se produzca una modificación, derogación o reemplazo en (i) los requisitos establecidos para ser calificado como FIBRA, de acuerdo con el artículo 71 del Reglamento, o



(ii) las obligaciones de reporte establecidas en el Reglamento y/o la Legislación Aplicable; el Fiduciario podrá adecuar el Acto Constitutivo según las reglas establecidas en la Ley, Reglamento o Legislación Aplicable vigente. Estas modificaciones serán informadas como hecho de importancia y puestas a disposición de los Titulares de los Certificados de Participación a través de la página web de la SMV.”

- 2.20 Incorporar un tercer párrafo al numeral 1.4 del Anexo No. 6 del Acto Constitutivo, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Asimismo, corresponderá a la Asamblea General aprobar (i) todos los aportes de Bienes Inmuebles por parte de cualquier miembro del Comité Técnico, Administrador, Sociedad Titulizadora, Originador, así como de los accionistas, directores y gerentes de tales personas jurídicas, y los vinculados a todos los anteriores; y (ii) los aportes de Bienes Inmuebles de otras personas o entes jurídicos que, de forma individual o conjunta, representen un porcentaje mayor al 20% del valor del patrimonio neto del Fideicomiso registrado en los últimos estados financieros presentados a la SMV.”

- 2.21 Modificar el numeral 1 del Anexo No. 7 del Acto Constitutivo, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“1. **Precio:** El precio a ser pagado por el Bien Inmueble se determinará en base a la valorización realizada, la cual podrá ser establecida a través de valorizaciones, comparables, valor comercial y otros mecanismos aplicables. La valorización deberá ser de una antigüedad no mayor a seis (6) meses y deberá ser realizada por un perito evaluador, inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) que lleva la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs, o en otro registro oficial equivalente en el país donde el Bien Inmueble se encuentre ubicado, distinto al Perú.”

- 2.22 Incorporar un último párrafo al Anexo No. 9 del Acto Constitutivo, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Comisión por estados financieros para las Distribuciones, sólo aplicable a estados financieros diferentes a los trimestrales o anuales:

Si el Patrimonio Fideicometido administra:


- (a) entre uno (1) y siete (7) Inmuebles, la comisión ascenderá a USD 1,350.00 (Mil trescientos cincuenta y 00/Dólares) más IGv;
- (b) entre ocho (8) y catorce (14) Inmuebles, la comisión ascenderá a USD 2,250.00 (Dos mil doscientos cincuenta y 00/100 Dólares) más IGv;
- (c) entre quince (15) y veinte (20) Inmuebles, la comisión ascenderá a USD 3,600.00 (Tres mil seiscientos y 00/100 Dólares) más IGv; y
- (d) veintiún o más Inmuebles, la comisión ascenderá a USD 4,500.00 (Cuatro mil quinientos y 00/100 Dólares) más IGv.”



TERCERA.- DISPOSICIONES GENERALES

- 3.1. Todos los costos y gastos relacionados a la elaboración de la Escritura Pública de la presente Segunda Modificación y su inscripción en el Registro de Personas Jurídicas de Lima, en la partida registral del Fiduciario, así como los demás costos notariales en los que se incurra, serán de cargo y cuenta del Patrimonio Fideicometido.
- 3.2. Los términos y condiciones del Acto Constitutivo mantendrán su plena validez, vigencia y eficacia en tanto no hubieran sido modificados por la presente Segunda Modificación.

Lima, 9 de agosto de 2019.



Javier Alberto Balbin Buckley
BBVA Sociedad Titulizadora S.A.
En calidad de Fiduciario



Frank Erick Babarczy Rodríguez
BBVA Sociedad Titulizadora S.A.
En calidad de Fiduciario



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

