

PROSPECTO INFORMATIVO COMPLEMENTARIO AL PROSPECTO MARCO

El presente Prospecto Informativo Complementario (en adelante, el "Prospecto Complementario") debe ser leído conjuntamente con el Prospecto Marco correspondiente al "Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME" de fecha 23 de agosto de 2018 y la Actualización N 1 de fecha 07 de diciembre de 2018.



primera colocación "Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME hasta por US\$ 55'000,000.00 (Cincuenta y Cinco Millones y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)"



SOCIEDAD
TITULIZADORA



Originador y Empresa Administradora

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

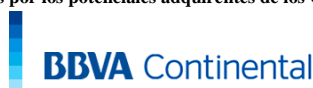
Continental Sociedad Titulizadora S.A. (en adelante el "Fiduciario"; y el "Emisor" en representación del "Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME") y Administradora Prime S.A. (en adelante el "Originador"; "APSA" o la "Empresa Administradora") realizarán, el "Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME" (en adelante, el "Programa"), los cuales son valores de contenido patrimonial, hasta por un monto máximo de US\$ 500'000,000.00 (Quinientos Millones y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) (en adelante "Dólares"), mediante la constitución de un patrimonio fideicometido, bajo los alcances del Texto Único Ordenado de la Ley del Mercado de Valores (Decreto Supremo N° 093-2002-EF) (en adelante, la "Ley del Mercado de Valores") y del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos (Resolución CONASEV N° 001-97-EF-94.10 y sus normas modificatorias).

Los Certificados de Participación a ser emitidos serán nominativos, indivisibles, libremente transferibles y serán colocados mediante oferta pública bajo el mecanismo de colocación que se describe en el Prospecto Marco. El valor nominal de los Certificados de Participación será de US\$ 10.00 (Diez y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América). Los Certificados de Participación estarán representados por anotaciones en cuenta e inscritos en CAVALI S.A. ICLV y serán negociados en la rueda de bolsa de la Bolsa de Valores de Lima (en adelante, "BVL").

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

Los inversionistas deben tomar en consideración que el pago oportuno de utilidades provenientes de los Certificados de Participación depende del desempeño de los bienes del Patrimonio Fideicometido que respaldarán la Emisión, y que se describirán en el Prospecto Marco, así como en el presente Prospecto Complementario, de manera que el pago de utilidades provenientes de dichos Certificados de Participación se dará en función al desempeño de la renta de dichos bienes por lo que su naturaleza es variable. Los bienes del Fiduciario, del Originador y/o de la Empresa Administradora no responderán por las obligaciones contraídas por el Patrimonio Fideicometido. Tales obligaciones serán pagadas exclusivamente con los bienes del Patrimonio Fideicometido, conforme se dispone en los artículos 312° y 314° de la Ley del Mercado de Valores. El Fiduciario es una sociedad titulizadora debidamente autorizada por la SMV con domicilio en Av. República de Panamá N° 3055, Piso 2, San Isidro, Lima 27, y con teléfono: (511) 209-1000. La Empresa Administradora es una sociedad anónima, con domicilio para estos efectos en Calle Leónidas Yerovi 106, Oficina 52, San Isidro, con teléfono: (511) 478 – 8463.

Véase la Sección 2 "Factores de Riesgo" en la página 26 del Prospecto Marco, la cual contiene una discusión de ciertos factores que deberían ser considerados por los potenciales adquirentes de los Certificados de Participación ofrecidos.



Entidad Estructuradora
Agente Colocador



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

El presente documento es el Prospecto Complementario Final.

La fecha de elaboración de este Prospecto Complementario es del 07 de diciembre del 2018.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Este Prospecto Complementario contiene, a la fecha de su elaboración, en forma veraz y suficiente, toda aquella información que sea relevante a efectos de comprender las implicancias positivas y negativas de las transacciones propuestas con la finalidad que los potenciales inversionistas de los Certificados de Participación se encuentren en condiciones de adoptar decisiones libres e informadas respecto de la misma. Los firmantes declaran haber realizado una investigación, dentro del ámbito de su competencia y en el modo que resulta apropiado de acuerdo a las circunstancias, que los llevan a considerar que la información proporcionada por el Originador, el Fiduciario, el Estructurador y/o la Empresa Administradora, en su caso incorporada por referencia, cumple de manera razonable con lo exigido en las normas vigentes, es decir, que es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara; y, con respecto a las ocasiones en que dicha información es objeto del pronunciamiento de un experto en la materia, o se deriva de dicho pronunciamiento, que carecen de motivos para considerar que el referido pronunciamiento contraviene las exigencias mencionadas anteriormente, o que dicha información se encuentra en discordancia con lo aquí expresado.

Las obligaciones de las partes involucradas en la transacción descrita en el Prospecto Marco y en el presente Prospecto Complementario han sido establecidas y serán gobernadas por aquellos documentos mencionados en el Prospecto Marco, y están sometidas en su integridad por referencia a dichos documentos. El presente Prospecto Complementario se entrega únicamente con la finalidad de permitir a los potenciales inversionistas evaluar los términos de la emisión y la adquisición de los Certificados de Participación descritos en el mismo, y no deberá ser considerado como una recomendación de comprar los Certificados de Participación por parte del Originador, de la Entidad Estructuradora, del Fiduciario, del Agente Colocador y/o de la Empresa Administradora.

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

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

El Originador y el Fiduciario han acordado en el Acto Constitutivo que corresponderá al Fiduciario en calidad de Emisor el cumplimiento de las obligaciones que se generan a partir de la inscripción de los Certificados de Participación y del Programa en el Registro Público del Mercado de Valores, no obstante, ambos se encuentran sujetos a las obligaciones de informar que les compete por aplicación de Ley del Mercado de Valores, así como otras disposiciones pertinentes. Para una descripción más detallada de los derechos y obligaciones del Originador, del Fiduciario, del Comité Técnico, de la Empresa Administradora y de los fideicomisarios, el potencial inversionista deberá revisar el Prospecto Marco y el Acto Constitutivo, el Aviso de Oferta y demás documentos que estén a disposición de los interesados en las oficinas del Fiduciario ubicadas en Av. República de Panamá N° 3055, Segundo Piso, San Isidro, Lima 27. Asimismo, los referidos documentos están a disposición de los interesados en el Registro Público del Mercado de Valores, en la dirección de la SMV, Av. Santa Cruz N° 315, Miraflores, Lima 18 y a través del sistema "Bolsa News" de la Bolsa de Valores de Lima (www.bvl.com.pe).

El presente Prospecto Complementario se encuentra enmarcado dentro de la ley peruana, por lo que cualquier interesado que pudiera estar sujeto a otra legislación, deberá informarse sobre el alcance de las leyes que le resulten aplicables, bajo su exclusiva responsabilidad. El Agente Colocador y el Originador instan a las personas que tengan acceso a este Prospecto Complementario a informarse sobre tales regulaciones, así como tener en cuenta las mismas y respetarlas. El presente documento no podrá ser distribuido en cualquier otra jurisdicción donde esté prohibida, o esté restringida su divulgación.

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

Lima, 07 de diciembre de 2018

[Hoja de firmas en la página siguiente]

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



Eduardo Jose Chueca Garcia Pye
Apoderado
BBVA Banco Continental
Entidad Estructuradora



Eduardo Jaime Ehni Bellido
Apoderado
BBVA Banco Continental
Entidad Estructuradora



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



Frank Babarczy
Apoderado
Continental Sociedad Titulizadora S.A.
Fiduciario



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



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



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

1. INFORMACIÓN GENERAL

La información exigida por el artículo 45 del Reglamento de Procesos de Titulización de Activos, aprobado mediante Resolución CONASEV N° 001-97-EF-94.10, que no se encuentre contenida en el Prospecto Marco, se encuentra en el presente Prospecto Complementario.

- | | | |
|-----------|------------------------------|---|
| 1. | Denominación del Programa: | “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME”. |
| 2. | Denominación de los valores: | Certificados de participación FIBRA PRIME |
| 3. | Documentos del Programa: | del Significa, en conjunto, los siguientes documentos:

<ol style="list-style-type: none">1. El Acto Constitutivo,2. El Prospecto Marco,3. El Contrato de Colocación.4. Los Avisos de Oferta.5. El Contrato de Administración, Gestión Operación y Mantenimiento.6. Los contratos y otros documentos necesarios para formalizar e implementar el Programa no incluidos en los literales anteriores, desde la fecha de su suscripción. |
| 4. | Tipo de Instrumento: | Certificados de Participación de Titulización inscritos en el RPMV y que serán registrados en la BVL. |
| 5. | Clase: | Los Certificados de Participación serán valores mobiliarios nominativos, indivisibles, de una única clase, representados por anotaciones en cuenta e inscritos en el registro contable de CAVALI y serán negociados en rueda de bolsa de la BVL y se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley.

Todos los Certificados de Participación a ser emitidos en virtud del Programa serán considerados instrumentos de participación patrimonial; y, por tanto, no son amortizables, salvo lo establecido en el Acto Constitutivo en: (i) caso se regulen opciones de sobreasignación u otras medidas de estabilización del precio del valor en el Aviso de Oferta de cada colocación o (ii) que medie autorización de la Asamblea General.

Cada Certificado de Participación dará derecho a un (1) voto. |
| 6. | Moneda: | Dólares. |
| 7. | Monto del Programa: | Hasta por un máximo de US\$ 500'000,000 (Quinientos millones y 00/100 Dólares). |

- 8.** Vigencia del Programa: El Programa tendrá una vigencia de seis (6) años contados a partir de su inscripción en el RPMV o el plazo que resulte aplicable según la Legislación Aplicable. Dentro de dicho plazo, el Emisor podrá efectuar colocaciones de Certificados de Participación con cargo al Programa.
- 9.** Tipo de Oferta: Las colocaciones que forman parte del Programa serán realizadas a través de oferta pública. No se efectuarán ofertas privadas de Certificados de Participación.
- 10.** Originador: Es Administradora Prime S.A.
- 11.** Emisor: Es el Patrimonio Fideicometido denominado "Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME" representado por el Fiduciario.
- 12.** Entidad Estructuradora o Estructurador: BBVA Banco Continental.
- 13.** Fiduciario: Continental Sociedad Titulizadora S.A.
- 14.** Representante de los Fideicomisarios: No se designará a un Representante de los Fideicomisarios.

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

De acuerdo al artículo 11 literal m) del Reglamento, de no designarse un Representante de los Fideicomisarios, las funciones que corresponden a dicho cargo serán ejercidas por el Fiduciario.
- 15.** Agente Colocador: Continental Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A.
- 16.** Pago de Distribuciones: El pago de las Distribuciones a los Titulares de los Certificados de Participación se realizará conforme al detalle de la Cláusula Vigésimo Novena del Acto Constitutivo. Las Distribuciones solo se realizarán en la medida que el Patrimonio Fideicometido haya generado los recursos líquidos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones.
- 17.** Valor Nominal: US\$ 10 (Diez y 00/100 Dólares).
- 18.** Valor Cuota: Es el valor cuota de cada Certificado de Partición calculado con una periodicidad trimestral.

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

El Valor Cuota puede ser mayor, menor o igual al valor de mercado del Certificado de Participación cuyo precio se determinará por la oferta y demanda del mismo producto de su negociación en la BVL.

19. Periodo de Recepción de Órdenes:

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

El Periodo de Recepción de Órdenes será determinado por el Comité Técnico del Fideicomiso o por la persona(s) que este órgano delegue, e informado a través del Aviso de Oferta respectivo. Sin perjuicio de lo anterior, el Periodo de Recepción de Órdenes de la primera colocación será determinado por Continental Sociedad Titulizadora S.A en coordinación con el Originador y el Agente Colocador.

El Emisor se reserva el derecho de suspender o dejar sin efecto, en cualquier momento antes de la adjudicación de los Certificados de Participación (incluso luego de haber publicado el Aviso de Oferta) y sin necesidad de expresar causa alguna, la colocación de los Certificados de Participación del Programa. Sin embargo, se deja constancia que para el ejercicio de este derecho, el Emisor deberá haber previamente coordinado y acordado con el Comité Técnico previa propuesta de la Empresa Administradora, el Estructurador y el Agente Colocador.

20. Fecha de Emisión

Es cada una de las fechas en las cuales, luego de realizada una colocación de Certificados de Participación, se realiza la emisión de dichos valores.

La Fecha de Emisión de los Certificados de Participación de cada colocación será determinada por Continental Sociedad Titulizadora S.A. en coordinación con el Originador y el Agente Colocador en el marco de lo aprobado por el Comité Técnico, e informada a través del Aviso de Oferta respectivo.

Se excluye de esta definición a los Certificados de Participación creados con la finalidad de servir de medio de pago de: (i) la Comisión por Operación Concretada a ser pagada a la Empresa Administradora, según lo establecido

en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento; o (ii) la retribución del Comité Técnico. Estos Certificados de Participación serán creados en cada oportunidad en que se realice una nueva colocación; y serán emitidos, suscritos y pagados en la fecha en que sean entregados a la Empresa Administradora o al Comité Técnico, según corresponda

- 21.** Fecha de Cierre de Colocación Es la fecha de adjudicación de los valores correspondientes a cada colocación de Certificados de Participación, siguiendo el mecanismo de colocación establecido en el Prospecto Marco.
- La Fecha de Cierre de Colocación de los Certificados de Participación de cada colocación será determinada por Continental Sociedad Titulizadora S.A. en coordinación con el Originador y el Agente Colocador en el marco de lo aprobado por el Comité Técnico, e informada a través del Aviso de Oferta respectivo.
- 22.** Fecha de Inicio del Periodo de Colocación o Período de Recepción de Órdenes: La Fecha de Inicio del Periodo de Recepción de Órdenes de los Certificados de Participación de cada colocación será determinada por Continental Sociedad Titulizadora S.A. en coordinación con el Originador y el Agente Colocador en el marco de lo aprobado por el Comité Técnico, e informada a través del Aviso de Oferta respectivo.
- 23.** Fecha de Distribuciones: Son aquellas en las que se pagarán las Distribuciones, en caso existan recursos por distribuir conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Novena del Acto Constitutivo.
- 24.** Precio de Colocación: Los Certificados de Participación se podrán colocar a la par, bajo la par o sobre la par, teniendo como base el Valor Cuota y el mejor interés de los Titulares de Certificados de Participación; según se establezca en el Aviso de Oferta.
- Se deja constancia de que el pago del Precio de Colocación podrá ser efectuado por aportes dinerarios o Aportes de Bienes Inmuebles de acuerdo a los procedimientos que establezcan la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable en este último caso.
- 25.** Destino de los Recursos Captados: Los recursos captados por la colocación de los Certificados de Participación se utilizarán para (i) el pago de todos los Costos de la colocación (según sean definidos por el Fiduciario y la Empresa Administradora con sujeción al Acto Constitutivo y la definición del numeral 6.29 del Acto Constitutivo) y pago de los Costos pre operativos (conforme este término se define en el numeral 6.33 del Acto Constitutivo) ; y (ii)

efectuar inversiones con sujeción a la Política de Inversiones del Fideicomiso, regulada en el Título V del Acto Constitutivo.

En adición a lo expuesto, en caso se considere necesario una Caja Requerida para Gastos Operativos en cada colocación; los fondos serían transferidos a la Cuenta Recaudadora. Asimismo, en caso se establezcan esquemas de sobreasignación de Certificados de Participación conforme a lo establecido en el numeral 17.6 de la Sección 17 del Prospecto Marco; los fondos provenientes de dicha sobreasignación serán transferidos al Agente Colocador con la finalidad de implementar mecanismos de estabilización de precios permitidos por la Legislación Aplicable.

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

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

- | | | |
|------------|------------------------------------|---|
| 26. | Derecho de Suscripción Preferente: | Se refiere al derecho de preferencia que tienen los Titulares de Certificados de Participación frente a terceros interesados en suscribir nuevos Certificados de Participación en los casos previstos en la Cláusula Décimo Primera del Acto Constitutivo. |
| 27. | Leyes Aplicables | Significa la Constitución del Perú, cualquier Ley, Decreto de Urgencia, Decreto Ley, Decreto Legislativo, Decreto Supremo, y en general, cualquier norma u otra disposición legal o reglamentaria de carácter general, vigente en la República del Perú. |
| 28. | Copropiedad | En el caso de copropiedad de Certificados de Participación, los copropietarios que representan más del cincuenta por ciento (50%) de éstos deberán designar ante el Emisor, por escrito con firma notarialmente legalizada, a una sola persona para el ejercicio de sus derechos como Titulares de Certificados de Participación, pero todos ellos responderán solidariamente frente al Emisor de cuantas obligaciones deriven de su calidad de titular de Certificados de Participación. |
| 29. | Orden de Prelación | No existe prelación de pago entre las distintas colocaciones de los Certificados de Participación, por lo que en caso de Distribuciones y liquidación del Patrimonio Fideicometido, todos los Titulares |

		de Certificados de Participación de todas las colocaciones en circulación tendrán la misma preferencia en el pago entre ellos, el mismo que será <i>pari passu</i> y a prorrata entre todos ellos.
30.	Costos de las colocaciones	<p>Todos los costos relacionados con las colocaciones de los Certificados de Participación serán asumidos por el Patrimonio Fideicometido.</p> <p>Los Costos de cada colocación serán definidos por el Fiduciario y la Empresa Administradora.</p> <p>Los Costos de las colocaciones incluirán los siguientes conceptos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Honorarios por colocación y estructuración. - Pagos a la Bolsa de Valores de Lima por comisión de inscripción y listado. - Pago de comisión por fondo de garantía. - Tasas a la SMV. - Pagos a Cavali. - Clasificaciones de Riesgo. <p>Los Costos de las colocaciones no podrán exceder el 5% del monto de cada colocación, porcentaje que no incluirá IGV.</p>
31.	Patrimonio Neto del Fideicomiso	Es el resultado de la resta entre el Activo Total del Patrimonio Fideicometido y los pasivos señalados en el balance del mismo.
32.	Mecanismo de Colocación :	<p>Es el mecanismo de colocación establecido en la Sección 17 del Prospecto Marco y el Aviso de Oferta. Estos procedimientos podrán establecer esquemas de sobreasignación con la finalidad de implementar mecanismos de estabilización de precios permitidos por la Legislación Aplicable.</p> <p>Las condiciones de los esquemas de sobreasignación de Certificados de Participación serán establecidas en el Aviso de Oferta.</p>
33.	Caja Requerida para Gastos Operativos:	<p>Caja requerida para Gastos Ordinarios y capital de trabajo posterior a cada colocación.</p> <p>El órgano encargado de supervisar la Caja Requerida para Gastos Ordinarios será el Comité Técnico.</p>
34.	Costos pre-operativos:	<p>Todos los costos relacionados con la organización del Patrimonio Fideicometido serán asumidos por este.</p> <p>Los Costos pre operativos incluyen los siguientes conceptos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Honorarios por servicios legales respecto de los Documentos del Programa.

- Retribuciones al Comité Técnico.
- Otros.

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

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

35. Clasificación de Riesgo:

El Programa tendrá una clasificación de riesgo que le será otorgada por dos (02) Clasificadoras. Dichas clasificaciones de riesgo serán informadas en el Aviso de Oferta pública correspondiente.

La Clasificación de los Certificados de Participación se dará como mínimo una vez al año y cada vez que se realice una colocación.

Las clasificaciones de riesgo otorgadas al programa a la fecha del presente documento son las siguientes:

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

2. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN

2.1. Condiciones de la colocación u oferta.

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

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

2.2. Variable de adjudicación.

Para la primera colocación la adjudicación de los Certificados de Participación del Programa se realizará en base a los criterios establecidos en el numeral 2.4 siguiente.

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

2.3. Recepción de propuestas.

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Mecanismo de adjudicación.

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

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

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

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

- (a) inicialmente se asignará un tercio del monto de la colocación (sin considerar Opción de Sobreasignación) a cada uno de los sub-libros individuales.
- (b) dentro de cada sub-libro se asignaran los Certificados de Participación a prorrata
- (c) en caso el total de las órdenes ingresadas a uno o más de los sub-libros individuales no alcanzara a cubrir el tercio asignado a dicho sub-libro, la diferencia se asignará a prorrata entre el o los libros que ya hubieren cubierto el tercio que les fue asignado.
- (d) el monto adicional asignado a uno o más de los su-libro individuales se dividirá a prorrata al interior de cada sub-libro

Todos los Certificados de Participación se colocarán a valor nominal sin distinción alguna, entre todos los inversionistas. Finalizada la adjudicación, el Agente Colocador informará a la BVL los resultados de la adjudicación.

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

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

2.5. Liquidación y compensación de las transacciones.

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

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

2.6. Opción de Sobreasignación.

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

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

El Agente Colocador recibirá y mantendrá en su posesión los fondos resultantes del ejercicio de la Opción de Sobreasignación y podrá usarlos para operaciones de estabilización durante un plazo de hasta 30 días calendarios contados a partir del día siguiente de la fecha de liquidación (en adelante, el "Periodo de Estabilización"), la cual se determinará en el Aviso de Oferta. . Durante el Periodo de Estabilización el Agente Colocador tendrá la opción de adquirir hasta el 3 % de los Certificados de Participación emitidos en la colocación (a un precio igual o menor al Precio de Colocación).

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

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

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

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

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

2.7. Hechos de Importancia.

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

2.8. Costos de la colocación

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

3. INFORMACIÓN DEL PORTAFOLIO INICIAL

A continuación, se incluye el listado de las inversiones bajo contrato de opción que formarían parte del portafolio inicial, cuyo valor de inversión total asciende a US\$ 47, 400,000.

I. Inmueble industrial / logístico 1

Precio	USD 8.0 Millones ("Mn")
Inquilino	Empresa líder en su industria con más de 40 años de operación
Uso del inmueble	Nave industrial, principal local de operación
Plazo de arrendamiento	30 años (10 forzosos)
Superficie rentable	32,000 m ²
Moneda de contrato	USD
Factor de crecimiento	2.50%
Modalidad de Adquisición	Sale & Lease con opción de recompra
Ubicación	Ubicado en el distrito de Ventanilla, colindante con otros locales industriales y logísticos

II. Inmueble industrial / logístico 2

Precio	USD 6.5 Mn
Inquilino	Empresa líder en su industria con más de 40 años de operación
Uso del inmueble	Nave industrial, principal local de operación
Plazo de arrendamiento	7 años
Superficie rentable	9,500 m ²
Moneda de contrato	USD
Factor de crecimiento	Variación del índice de Precios al Consumidor – Inflación de Estados Unidos de América
Modalidad de Adquisición	Sale & Lease con opción de recompra
Ubicación	Cercado de Lima, colindante con centros comerciales y otros locales industriales.

III. Inmueble comercial

Precio	USD 14.3 Mn
Inquilinos	118
Uso del inmueble	Unidades comerciales
Plazo de arrendamientos vigentes	Corto plazo (contratos de plazos menores a un año renovables)
Superficie rentable	5,690 m ²
Moneda de contrato	PEN
Ingresos por alquiler 2016	PEN 5.7 Mn
Ingresos por alquiler 2017	PEN 5.6 Mn
Ingresos por alquiler estimados 2018	PEN 5.8 Mn

Factor de crecimiento	No aplica
Modalidad de Adquisición	Compra-venta
Ubicación	Cercado de Lima, colindante con centro histórico

Nota: Los contratos de alquiler vigentes a la fecha son de corto plazo, sin embargo, bajo la gestión de APSA se buscarán ampliar los plazos y mejorar los términos y condiciones generales de los contratos.

IV. *Inmueble de oficina*

Precio + inversión 2019	USD 5.2 Mn (USD 4.2 Mn de precio de compra + inversión de USD 1.0 Mn en el 2019)
Inquilino	Por definir
Uso del inmueble	Oficinas <i>multi-tenant</i> o <i>single-tenant</i>
Plazo de arrendamiento	Por definir
Superficie rentable	4,530 m ²
Moneda de contrato	Por definir
Factor de crecimiento	Por definir
Modalidad de Adquisición	Compra-venta
Ubicación	Cercado de Lima, colindante con centro histórico y anexo al inmueble comercial descrito anteriormente

Nota: Este inmueble fue adquirido conjuntamente con el Inmueble Comercial (III) y requiere de una inversión de USD 1.0 Mn en el 2019 para ser puesto en alquiler a finales del año. A la fecha, las oficinas se encuentran desocupadas.

V. *Inmueble hotelero / comercial*

Precio	USD 13.4 Mn
Inquilino	Una de las principales empresas del sector hotelero, actualmente se encuentra en fase de expansión a nivel nacional. La ocupabilidad promedio del hotel es mayor al 60%.
Uso del inmueble	Hotelero / comercial
Plazo de arrendamiento	30 años (10 forzosos)
Superficie rentable	10,150 m ²
Moneda de contrato	USD
Factor de crecimiento	El mayor valor entre: (i) 3.00% y (ii) la variación del Índice de Precios al Consumidor – Inflación de Estados Unidos de América
Modalidad de Adquisición	Sale & Lease
Ubicación	Una de las principales provincias del Perú

3. ANÁLISIS COMPARATIVO DE INMUEBLES

ACTIVO	ALQUILER NETO PROFORMA (USD miles)	PRECIO ⁽¹⁾ (USD Mn)	CAP RATE COMERCIAL ⁽²⁾	CAP RATE NOI ⁽³⁾	PERIODO DEL CONTRATO	MONEDA DEL CONTRATO	INDEXACIÓN ANUAL
Industrial / logístico - 1	840 (Contractual – 2019)	8.0	10.50% (Contractual – 2019)	10.20% (Estimado – 2019)	30 años (10 forzosos)	USD	2.50%
Industrial / logístico - 2	598 (Contractual – 2019)	6.5	9.20% (Contractual – 2019)	8.90% (Estimado – 2019)	7 años forzosos	USD	Variación del IPC de EEUU
Comercial	1,716 ⁽⁴⁾ (Histórico – 2017)	14.3	12.01% (Histórico - 2017)	10.80% (Histórico - 2017)	Corto plazo	PEN	No aplica
Oficinas ⁽⁵⁾	-	5.2	N.A.	N.A.	Por definir	N.A.	Por definir
Hotelero	1,407 (Contractual – 2019)	13.4	10.50% (Contractual - 2019)	10.25% (Estimado – 2019)	30 años (10 forzosos)	USD	Mayor valor entre: 3.00% y var. IPC EEUU

(1) Incluye la inversión en el inmuebles de Oficinas de USD 1.0 Mn en el 2019

(2) 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 los inmuebles Industrial Logístico 1 y 2 y el Hotelero, se usa el alquiler proyectado del 2019 de acuerdo a los términos de sus contratos. En el caso del inmueble Comercial, dado que los contratos son de corto plazo, se usan los alquileres del 2017 por ser el último año completo con información real. En el caso del inmueble de Oficinas, aún no cuenta con contratos de alquiler.

(3) El Cap Rate NOI es la tasa obtenida al dividir el Net Operating Income (“NOI”) entre el valor de los inmuebles de la FIBRA. El NOI es el ingreso que generan las propiedades luego del pago de gastos operativos (seguros, administración de propiedad, impuestos, mantenimiento, limpieza, etc.). Para calcular el NOI, se consideró gastos operativos estimados, con excepción del inmueble Comercial en el que se consideró el NOI histórico del 2017.

(4) Cifra calculada con un tipo de cambio de USD 1 = PEN 3.26. Fuente: Banco Central de Reservas del Perú.

(5) A la fecha, las oficinas se encuentran desocupados, sin embargo, se espera que éstas se alquilen a partir del segundo semestre del 2019 tras la implementación de una inversión que está contemplada en el precio de adquisición. Como referencia, suponiendo un alquiler mensual de USD 10 / m², se obtendrá un Cap Rate Comercial de 10.38% y un Cap Rate NOI de 9.91%.

4. RESUMEN DE LOS FONDOS Y USOS ⁽⁶⁾

De manera referencial, los recursos captados en la primera colocación serían utilizados de la siguiente manera:

Fuentes de recursos (USD 000)		Destino de los recursos (USD 000)	
Recursos brutos de la oferta	52,638	Valor de inmuebles (incluyendo inversiones del 1er año)	47,400
Recursos brutos de la sobreasignación	1,579	Alcabala	1,392
		Comisión por Operación Concreta da	1,115
		IGV - Comisión por Operación Concreta da	201
		Comisión por Colocación y Estructuración	1,762
		IGV - Comisión por Colocación y Estructuración	317
		Otros gastos de la oferta	238
		IGV - Otros gastos de la oferta	43
		Caja inicial	170
		Caja de sobreasignación	1,579
Total fuentes	54,217	Total usos	54,217

Nota: El monto total de la primera colocación será de aproximadamente USD 52, 638,000 si no se considera la Opción de sobreasignación y alcanzaría aproximadamente USD 54, 217,000 si la sobreasignación alcanza su límite máximo de 3% de la colocación (ver numeral 17.6 de la Sección 17 del Prospecto Marco).

FLUJOS PROFORMA AÑO 1⁽⁷⁾

Concepto	USD miles
Alquileres netos proforma	4,561
<i>Facility Management</i> y demás gastos y costos operativos	-371
Net Operating Income (NOI)	4,190
Fee de administración y Otros gastos	-997
EBITDA	3,193
Flujo de ingresos por IGV	570
Ingresos financieros	2
Flujo Distribuible	3,765

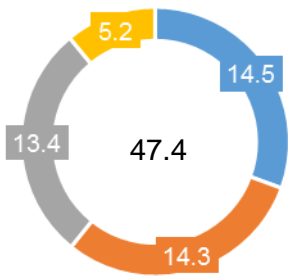
Nota: Flujos Proforma toma en consideración la renta histórica 2017 del inmueble Comercial y las rentas según las condiciones contractuales de los inmuebles Industrial Logístico 1 y 2 y el Hotelero. Asimismo, brinda una referencia de los gastos y otros ingresos hasta llegar al flujo distribuible en el primer año de operación.

⁶ El resumen de los Fondos y Usos incluye la caja que resulta de ejecutar la Opción de Sobreasignación por un 3% del monto de la colocación (ver numeral 17.6 de la Sección 17 del Prospecto Marco).

⁷ Ver numeral 6.8 para mayor detalle de los conceptos que se consideran para llegar al Flujo Distribuible

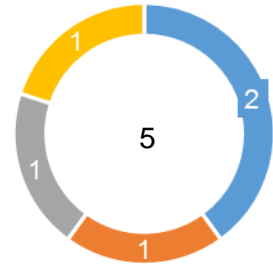
INDICADORES DEL PORTAFOLIO INICIAL

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



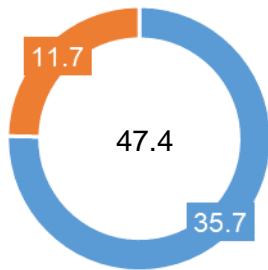
■ Industrial / Logístico ■ Retail ■ Hotelero ■ Oficinas

Número de Activos por Tipo



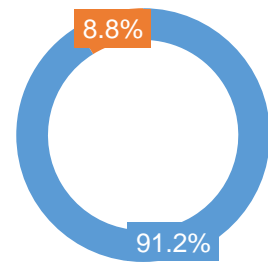
■ Industrial / Logístico ■ Comercial Hoteles
■ Oficinas ■ Comercial Retail

Inversión por Cap Rate NOI (USD Mn)



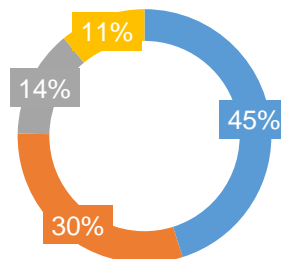
■ Cap Rate NOI mayor a 10%
■ Cap Rate NOI menor a 10%

Vacancia vigente (ABL) (%)



■ ABL ocupado ■ ABL vacante

Distribución del valor de inmuebles según plazo de contratos



■ 30 años (10 forzosos) ■ Corto plazo
■ 7 años forzosos ■ Sin contrato

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

BAJO DICHO SUPUESTO, UNA VEZ PUESTA EN MARCHA LA OPERATIVIDAD DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, Y ESTE GENERE INGRESOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO, EL CÁLCULO DE UTILIDADES PROVENIENTES DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN SE REALIZARÁ SEGÚN LA ESTRUCTURA Y CIFRAS QUE, DE MANERA REFERENCIAL, SE DETALLAN EN LA PRESENTE SECCIÓN. CONFORME A LO SEÑALADO PREVIAMENTE, LOS INVERSIONISTAS DEBEN ESTAR INFORMADOS QUE LAS CIFRAS QUE SE PRESENTAN EN ESTA SECCIÓN SON INDICATIVAS Y PODRÍAN VARIAR, SOBRE LA BASE DE LAS CONSIDERACIONES ANTES EXPUESTAS. VÉASE LA SECCIÓN FACTORES DE RIESGO DEL PROSPECTO MARCO.

4. CLASIFICACIONES DE RIESGOS