

**Patrimonio en Fideicomiso – D.Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para  
Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA - PRIME**

San Isidro, 18 de febrero de 2020

Señores  
**Superintendencia del Mercado de Valores**  
Presente. –

Referencia: Hecho de Importancia

Estimados señores:

De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada, aprobado mediante Resolución SMV No. 005-2014-SMV/01, cumplimos con informar en calidad de hecho de importancia que el día de hoy, en sesión extraordinaria del Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME” (“FIBRA Prime”), se han adoptado los siguientes acuerdos:

1. Nueva colocación de certificados de participación

- a. Aprobar una nueva colocación de Certificados de Participación hasta por un importe ascendente a USD 30'000,000.00 (Treinta millones y 00/100 Dólares) (la “Tercera Colocación”), la cual se efectuará mediante el inicio de un proceso de suscripción preferente de Certificados de Participación y, posteriormente -de considerarse necesario- una oferta pública dirigida al público en general.

Como consecuencia de dicha colocación, el capital del FIBRA Prime aumentaría de USD 48'964,000.00 (Cuarenta y ocho millones novecientos sesenta y cuatro mil y 00/100 Dólares) a USD 78'964,000.00 (Setenta y ocho millones novecientos sesenta y cuatro mil y 00/100 Dólares).

- b. En el marco de la Tercera Colocación, aprobar la creación de hasta 3'000,000 (Tres millones) de Certificados de Participación, los cuales formarán parte de la misma clase y contarán con los mismos derechos que aquellos Certificados de Participación actualmente en circulación. Asimismo, el precio de colocación de dichos Certificados de Participación será de USD 10.16 (Diez y 16/100 Dólares), precisándose que USD 0.16 del monto antes indicado corresponde a una prima de capital. Los fondos obtenidos por dicha prima de capital serán utilizados para los fines señalados en el acápite “Destino de los fondos” del punto 3 siguiente. Los miembros del Comité señalaron que la metodología usada para calcular el precio de cotización de Certificados de Participación para la Tercera Colocación consideró un promedio entre el precio de cotización vigente de los Certificados de Participación descontado por dividendos distribuidos, y el precio de cotización promedio de los últimos tres (3) meses. Asimismo, los miembros del Comité acordaron que dicha metodología se tomaría como base para futuras colocaciones de Certificados de Participación.



Sociedad  
Titulizadora S.A.

**Patrimonio en Fideicomiso – D.Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para  
Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA - PRIME**

c. Como consecuencia de la Tercera Colocación, y conforme a los artículos 101° y 108° de la Ley del Mercado de Valores, aprobar la convocatoria al proceso de suscripción preferente de Certificados de Participación, el mismo que debe considerar los siguientes alcances:

- Monto de la Tercera Colocación: Hasta USD 30'000,000.00
- Precio de Colocación: Es USD 10.16 para cada uno de los Certificados de Participación, precisándose que USD 0.16 de este monto corresponde a una prima de capital. Los fondos obtenidos por dicha prima de capital serán utilizados para los fines señalados en el acápite “Destino de los fondos” del presente literal c.
- Número de Certificados de Participación con derecho a participar en la suscripción: 4,922,077.
- Ratio de suscripción de Certificados de Participación: Es de 60.949879492% (es decir, por cada Certificado de Participación, sus titulares tendrán derecho a suscribir preferentemente 0.60949879492 Certificados de Participación bajo la Tercera Colocación).
- Redondeo: Si, al aplicar el ratio de suscripción de Certificados de Participación, a un titular del derecho de suscripción preferente le correspondiera un número no entero de Certificados de Participación, dicho número será redondeado al número entero inmediatamente inferior.  
  
Los Certificados de Participación no asignados (en razón del mencionado redondeo) podrán ser suscritos en la eventual colocación mediante oferta pública que se dirigiría al público en general, donde se considerará el 100% de los Certificados de Participación creados pero no suscritos en la única rueda de suscripción preferente.
- Certificados de Suscripción Preferente: Tendrán derecho a participar en la Tercera Colocación todos los titulares de Certificados de Participación a prorrata de su participación en el FIBRA Prime. El

**Patrimonio en Fideicomiso – D.Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para  
Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA - PRIME**

derecho de cada titular a suscribir preferentemente Certificados de Participación bajo la Tercera Colocación será incorporado en certificados de suscripción preferente (“CSP”) que estarán representados mediante anotaciones en cuenta a favor de los titulares de Certificados de Participación en CAVALI S.A. ICLV (“CAVALI”) en la Fecha de Registro.

Cualquier transferencia del CSP deberá producirse solo durante la única rueda de suscripción para que tal derecho sea ejercido durante la misma.

- Fecha de Corte, Registro y Entrega de los Certificados de Suscripción Preferente:

La fecha de entrega de los CSP será el día 9 de marzo de 2020 (Fecha de Entrega); es decir, a partir de ese día éstos se encontrarán a disposición de los titulares y se entregarán mediante su anotación en cuenta en CAVALI a nombre de los titulares que correspondan.

A efectos de la emisión y entrega de los CSP, la Fecha de Registro será el 6 de marzo de 2020. La Fecha de Corte será determinada por la Bolsa de Valores de Lima.

- Plazo y forma de negociación de CSP:

El plazo de negociación de los CSP se iniciará el 10 de marzo de 2020 y culminará el 30 de marzo de 2020.

Los CSP representados mediante anotaciones en cuenta podrán ser negociados libremente en rueda de bolsa o fuera de ella, con observancia de las normas que regulan la transferencia de valores mobiliarios.

- Pago del precio de colocación:

El pago de la totalidad del precio de colocación de cada Certificado de Participación se efectuará dentro del plazo de la rueda de suscripción, en la siguiente cuenta bancaria:

- Titular: PATR FIDEICOMISO FIBRA PRIME

**Patrimonio en Fideicomiso – D.Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para  
Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA - PRIME**

- RUC No.: 20603551851
- Banco: Banco BBVA Perú
- Moneda: Dólares
- No. de Cta.: 0011-0603-0200003592-89

El pago se acreditará con el comprobante del depósito correspondiente.

- Agente de Bolsa: BBVA Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A. ("BBVA Bolsa").

- Única rueda de suscripción preferente Se iniciará el 26 de marzo de 2020 a las 9:00 horas y concluirá el 3 de abril de 2020 a las 16:00 horas.

El procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente durante la única rueda será el siguiente:

Los titulares de CSP que deseen participar en la suscripción deberán: (i) comunicar por escrito su intención de ejercer total o parcialmente su derecho a suscribir Certificados de Participación de esta Tercera Colocación a través de su sociedad agente de bolsa, firmando para ello el formato ("Solicitud de Suscripción") que sea puesta a disposición mediante el presente hecho de importancia; y (ii) pagar el 100% del precio de colocación de los Certificados de Participación que suscriban mediante el depósito en la cuenta bancaria antes indicada.

Las sociedades agentes de bolsa deberán remitir a BBVA Bolsa la Solicitud de Suscripción debidamente firmada, y copia de la constancia del depósito efectuado dentro del plazo correspondiente a la única rueda de suscripción.

En la Solicitud de Suscripción se deberá indicar el número de Certificados de Participación a suscribir, no pudiendo este ser mayor al número de Certificados de Participación que, conforme al correspondiente CSP, su titular tiene derecho a suscribir en la rueda de

**Patrimonio en Fideicomiso – D.Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA - PRIME**

suscripción preferente.

- Resultados de la única rueda de suscripción: El día 3 de abril de 2020 se informará los resultados del ejercicio del proceso de suscripción preferente de Certificados de Participación a través del hecho de importancia correspondiente.
- Procedimiento a seguir en caso queden Certificados de Participación sin suscribir luego de terminada la rueda de suscripción preferente: Los Certificados de Participación sin suscribir luego de la rueda de suscripción preferente, podrán ser colocados mediante oferta pública dirigida al público en general, salvo que el Comité decida no continuar con la Tercera Colocación, lo cual será informado de conformidad con la normativa aplicable.

Cabe indicar que también podrá reducirse el Monto de la Tercera Colocación, lo cual será informado de conformidad con la normativa aplicable.

Asimismo, precisamos que la emisión de los nuevos certificados de participación que se hayan suscrito en el marco del proceso de suscripción antes mencionado, se efectuará una vez finalizada la Tercera Colocación por oferta pública. En tal sentido, la fecha de entrega de los certificados de participación se indicará en el respectivo aviso de oferta.

- Destino de los fondos:
  - 1) Efectuar inversiones con sujeción a la Política de Inversiones del Fideicomiso regulada en el Título V del Acto Constitutivo que, sujeto a la suscripción de los contratos correspondientes, y hasta por un importe de USD 25'000,000.00 (importe que incluye los gastos de la Tercera Colocación, de la adquisición de activos, y CAPEX requerido para algunos de estos activos) serían los siguientes:
    - Portafolio de locales para uso comercial ubicado en el Cercado de Lima, colindante al centro histórico, valorizado en alrededor

**Patrimonio en Fideicomiso – D.Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para  
Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA - PRIME**

de USD 8.3 millones.

- Inmueble para uso de oficina *single-tenant*, ubicado en el Cercado de Lima, colindante al centro histórico, valorizado en alrededor de USD 6.4 millones.
- Portafolio de Inmuebles para uso hotelero, ubicado en Cusco, valorizado en alrededor de USD 4.45 millones.

2) Efectuar amortizaciones y/o pre-cancelaciones de deuda bancaria de mediano y corto plazo hasta por un monto de USD 16'000,000.00, con sujeción a la Política de Endeudamiento del Fideicomiso, regulada en el Título VI del Acto Constitutivo.

Se deja expresa constancia de que los límites indicados en los numerales 1) y 2) no podrán exceder, conjuntamente, del Monto de la Tercera Colocación.

– Certificados de Participación en cartera:

De conformidad con la Cláusula Séptima del Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento, la Administradora cobrará una Comisión por Operación Concretada cada vez que, entre otros, cierre de manera exitosa la adquisición o aporte de un bien inmueble para el Patrimonio Fideicometido. La Comisión por Operación Concretada incluye la entrega de Certificados de Participación.

En ese sentido, el Fiduciario creará y mantendrá en cartera Certificados de Participación, cuyo número será informado en el Aviso de Oferta. El pago y emisión de los Certificados de Participación correspondientes a la Comisión por Operación Concretada se realizará dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha de suscripción del contrato de transferencia del activo que se incorporará al Patrimonio Fideicometido y será

**Patrimonio en Fideicomiso – D.Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA - PRIME**

informado como hecho de importancia.

2. Financiamiento

- a. Aprobar una operación de financiamiento en base a la propuesta elaborada por el Banco BBVA Perú (“BBVA”), la misma que cumple con los límites establecidos en la Política de Inversiones y la Política de Endeudamiento de FIBRA PRIME. Los términos y condiciones principales de la operación se detallan a continuación:
  - Monto del Préstamo: USD6’000,000.00 (Seis millones y 00/100 Dólares).
  - Plazo del Préstamo: Hasta tres (3) años computados desde la fecha de desembolso.
  - Destino de los Fondos: Los fondos serán utilizados para realizar el pago del precio correspondiente a la adquisición de activos inmobiliarios e implementación y/o remodelación de oficinas, así como para el pago de gastos ordinarios y gastos relacionados a las inversiones de FIBRA PRIME.
  - Garantías: primera y preferente hipoteca sobre los inmuebles ubicados en (i) Calle Germán Schreiber No. 219-215 y calle Micaela Bastidas No. 120, Urbanización Ana, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica No. 41247398 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y (ii) Jirón Rodolfo Beltrán No. 567-581-591-631-635-639, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica No. 49008178 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (los "Inmuebles").
- b. Aprobar un financiamiento de corto plazo a ser otorgado por BBVA hasta por USD 300,000.00 (Trescientos mil y 00/100 Dólares), pagadero en un plazo máximo de noventa (90) días calendarios contados desde la fecha de desembolso. Este financiamiento estará respaldado por un pagaré y por el contrato de hipoteca descrito en el tercer acápite del punto a. precedente.
- c. Aprobar (i) las versiones finales de los documentos vinculados a los financiamientos descritos en el literales a. y b., y (ii) de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Quinta del Acto Constitutivo, instruir al Fiduciario para que, a través de sus representantes, proceda a suscribir los documentos del financiamiento:
- d. Aprobar el otorgamiento de los Inmuebles en garantía de los financiamientos.
- e. Aprobar que la Administradora y el Fiduciario, en representación de FIBRA PRIME, continúen con las negociaciones con Scotiabank Perú S.A.A. (“SBP”) para instrumentar un financiamiento adicional hasta por un importe de USD 13’700,000.00 (Trece millones setecientos mil y 00/100 Dólares) a ser otorgado por dicha entidad bancaria; cuyos términos y condiciones, así como las versiones finales de los contratos correspondientes, deberán ser presentados oportunamente al Comité para su eventual aprobación.

**Patrimonio en Fideicomiso – D.Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para  
Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA - PRIME**

3. Adquisición de inmueble

- a. Aprobar la ejecución y adquisición de la inversión sobre el Inmueble ubicado en el edificio situado en Avenida Los Conquistadores No. 1027, 1031, 1041 y 1051, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.
- b. Autorizar a la Administradora para que, en representación del FIBRA PRIME, ejerza la opción de compra y arrendamiento (la “Opción”) contemplada en el contrato preparatorio de opción de compra y arrendamiento del Inmueble celebrado con Valditex S.A., Puerto Madero S.A.C. y la Administradora el 26 de diciembre de 2019 (el “Contrato de Opción”).
- c. Como consecuencia de lo anterior, celebrar un contrato de compraventa con Valditex S.A. y un contrato de arrendamiento con Puerto Madero S.A.C., conforme a los formatos contenidos en los Anexos II y III del Contrato de Opción (el “Contrato de Compraventa” y el “Contrato de Arrendamiento”, respectivamente).

En ese sentido, los miembros del Comité aprobaron instruir al Fiduciario para que, en representación del FIBRA PRIME, (i) suscriba el Contrato de Compraventa y el Contrato de Arrendamiento, así como todo acto necesario y/o conveniente al efecto, incluyendo las escrituras públicas que se generen de los contratos definitivos de Compraventa y de Arrendamiento, cuyas versiones finales han sido aprobadas en la presente sesión conforme se indica en el punto 4 siguiente; (ii) realice el pago del precio de compra por la adquisición del Inmueble, conforme a lo establecido en el Contrato de Compraventa; y (iii) suscriba cualquier otro documento público o privado necesario para llevar a cabo la adquisición del Inmueble por parte del FIBRA PRIME y su posterior arrendamiento a favor de Puerto Madero S.A.C.

- d. Aprobar las versiones finales de los Contratos de Compraventa y de Arrendamiento, cuyos términos y condiciones se encuentran descritos en los Anexos II y III del Contrato de Opción.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,