

PROSPECTO MARCO - OFERTA PÚBLICA
TERCERA ACTUALIZACIÓN

El presente documento (la "Tercera 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, cuyas actualizaciones fueron aprobadas mediante Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades No. 137-2018-SMV/10.2 de fecha 7 de diciembre de 2018, y Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades No. 053-2019-SMV/10.2 de fecha 17 de junio de 2019 (el "Prospecto Marco"), y el complemento correspondiente de los valores que serán ofrecidos (el "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



BBVA 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 Tercera 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, de la Segunda Actualización y de la presente Tercera Actualización, las cuales contienen una discusión de ciertos factores que deberían ser considerados por los potenciales adquirentes de los valores ofrecidos.



Entidad Estructuradora



Agente Colocador

LA TERCERA ACTUALIZACIÓN HA SIDO INSCRITA 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 la versión final de la Tercera Actualización.

La fecha de elaboración de la Tercera Actualización es 20 de febrero de 2020.

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

La Tercera 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 los mismos.

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 Tercera 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 Tercera Actualización y en el Prospecto Marco, según haya sido actualizado, han sido establecidas y serán gobernadas por aquellos documentos mencionados en esta Tercera Actualización y en el Prospecto Marco, y están sometidas en su integridad por referencia a dichos documentos.

La Tercera 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 Tercera 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 Tercera 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 Tercera 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 Tercera 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.

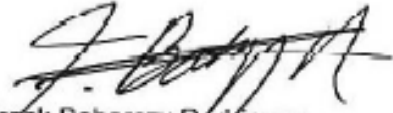
Lima, 20 de febrero de 2020

[Hoja de firmas en la página siguiente]

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



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



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



Gonzalo Alfonso Rojas Fernández
Apoderado
Banco BBVA Perú
Entidad Estructuradora



Eduardo Jaime Ehni Bellido
Apoderado
Banco BBVA Perú
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

	DECLARACIÓN De RESPONSABILIDAD.....	2
	DEFINICIONES.....	6
1.	RESUMEN EJECUTIVO DEL PROSPECTO MARCO.....	8
2.	FACTORES DE RIESGO.....	10
4.	DESCRIPCIÓN DE LOS VALORES A SER OFRECIDOS.....	11
5.	ESTRUCTURA Y PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA TITULIZACIÓN FIBRA PRIME.....	14
6.	DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.....	15
7.	DESCRIPCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA FIBRA.....	27
8.	PLAN DE NEGOCIOS.....	29
9.	DESCRIPCIÓN DE LAS COLOCACIONES.....	31
10.	INFORMACIÓN DE LOS PARTICIPANTES.....	32
11.	DESCRIPCIÓN DEL PROCESO PARA MITIGAR Y RESOLVER CONFLICTOS DE INTERÉS.....	33

ANEXO A: 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

DEFINICIONES

(Modificar según se indica)

4.	Agente Colocador: <i>(Prospecto Marco, página 6, reemplazar el siguiente rubro)</i>	Para todas las colocaciones de los Certificados de Participación el agente colocador exclusivo será BBVA Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A., con domicilio en Av. República de Panamá N° 3065, Piso N° 2, Centro Comercial Continental, San Isidro, Lima 27, Perú. Teléfono: (511) 209-2380.
9.	Aviso de Oferta: <i>(Prospecto Marco, página 7, reemplazar el siguiente rubro)</i>	<p>Es el aviso de oferta mediante el cual se informa al público en general los términos y condiciones de cada una de las distintas colocaciones de Certificados de Participación que permita la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable; que vayan a ser colocadas bajo el Programa, conforme a lo especificado en este Acto Constitutivo, el Prospecto Marco y Aviso de Oferta, así como en el artículo 4 de la Ley.</p> <p>El Aviso de Oferta será comunicado a través de su publicación en uno o más diarios de mayor circulación nacional y en otros medios que considere conveniente. El Aviso de Oferta deberá ser comunicado con al menos un (1) Día Hábil de anticipación a la Fecha de Inicio del Período de Recepción de Órdenes, pudiendo publicarse nuevamente durante dicho periodo.</p> <p>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) Período 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, incluyendo una descripción general de los activos inmobiliarios objeto de adquisición, indicando como mínimo la ubicación y descripción del uso de los mismos, (xviii) detalle de costos,</p>

		gastos u otros a ser aplicados directamente sobre el monto colocado, (xix) lugares y medios para la entrega de propuestas, (xx) tipo de valor, (xxi) monto de la oferta, (xxii) fecha de publicación de la oferta, e (xxiii) indicación de que los prospectos pueden ser consultados también en el portal de la SMV y en las oficinas del Fiduciario o del Agente Colocador.
15-A	Certificados de Participación en Cartera: <i>(Prospecto Marco, página 9, incorporar el siguiente rubro)</i>	Son aquellos Certificados de Participación que el Fiduciario podrá crear y mantener en cartera, conforme a las disposiciones establecidas en el numeral 7.3 del Acto Constitutivo y en el artículo 80 del Reglamento.
16.	Clasificadoras: <i>(Prospecto Marco, página 9, reemplazar el siguiente rubro)</i>	<p>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 con clasificación de riesgo.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Conforme a lo expuesto, las obligaciones de cargo de (i) el Fiduciario establecidas en los numerales 35.8 y 35.9 del Acto Constitutivo, 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.</p>
52.	Fiduciario: <i>(Prospecto Marco, página 15, reemplazar el siguiente rubro)</i>	Es BBVA Sociedad Titulizadora S.A., o la empresa que lo sustituya en su rol de sociedad titulizadora bajo el Acto Constitutivo.
55.	Informe Trimestral: <i>(Prospecto Marco, página 15, reemplazar el siguiente rubro)</i>	Es el Informe Trimestral que el Fiduciario debe remitir a la SMV de acuerdo con lo

		<p>dispuesto en el artículo 53, literal d) del Reglamento.</p> <p>Las Partes acuerdan que la Empresa Administradora preparará y enviará al Fiduciario el mencionado Informe Trimestral cinco (5) días hábiles antes del vencimiento plazo señalado en el citado artículo 53, literal d) del Reglamento, para que esta cumpla con presentarlo a la SMV.</p> <p>El Informe Trimestral contendrá, además, el informe del Comité Técnico mencionado en el literal t) de la Cláusula Décimo Quinta del Acto Constitutivo.</p>
--	--	--

1. RESUMEN EJECUTIVO DEL PROSPECTO MARCO

(Modificar según se indica)

1.2. Resumen de términos y condiciones del Programa

1.2.1.	Agente Colocador: <i>(Prospecto Marco, página 18, reemplazar el siguiente rubro)</i>	BBVA Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A.
1.2.4.	Clasificación de los Certificados de Participación: <i>(Prospecto Marco, página 18, reemplazar el siguiente rubro)</i>	<p>De conformidad con lo establecido en el artículo 44 del Reglamento, los Certificados de Participación no requieren contar con clasificación de riesgo.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
1.2.10.	Entidad Estructuradora o Estructurador: <i>(Prospecto Marco, página 20, reemplazar el siguiente rubro)</i>	Banco BBVA Perú.
1.2.14.	Fiduciario: <i>(Prospecto Marco, página 21, reemplazar el siguiente rubro)</i>	<p>Es BBVA Sociedad Titulizadora S.A.</p> <p>Asimismo, toda referencia a Continental Sociedad Titulizadora S.A. en el presente documento deberá entenderse que se trata de BBVA Sociedad Titulizadora S.A.</p>
1.2.30.	Representante de los Fideicomisarios: <i>(Prospecto Marco, página 23, reemplazar el siguiente rubro)</i>	<p>No se designará a un Representante de los Fideicomisarios.</p> <p>No obstante, la Asamblea General podrá designar a un Representante de los Fideicomisarios, el cual deberá ser un tercero no Vinculado a BBVA Sociedad Titulizadora S.A., al Originador ni a los miembros del Comité Técnico.</p> <p>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.</p>

1.5. Denominación y domicilio del Fiduciario y Emisor.

(Prospecto Marco, página 24, reemplazar el siguiente rubro)

BBVA Sociedad Titulizadora S.A., con domicilio en Av. República de Panamá N° 3055, San Isidro, Lima 27. Teléfono (511) 209-1000.

1.7. Denominación y domicilio de la Entidad Estructuradora.

(Prospecto Marco, página 24, reemplazar el siguiente rubro)

Banco BBVA Perú, con domicilio en Av. República de Panamá N° 3055, San Isidro, Lima 27. Teléfono (511) 209-1000.

1.8. Denominación y domicilio del Agente Colocador.

(Prospecto Marco, página 24, reemplazar el siguiente rubro)

BBVA Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A., con domicilio en Av. República de Panamá N° 3055, Piso N° 2, Centro Comercial Continental, San Isidro, Lima 27, Perú. Teléfono (511) 209-2380. Facsímil: (511) 209-1593.

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, modificar el siguiente rubro)

Existe la posibilidad de que ocurran cambios en las normas y reglamentación vigente que afecten el normal desarrollo del Fideicomiso, la operación de las FIBRA, los activos subyacentes (inmuebles), así como a las actividades económicas de los arrendatarios.

Este riesgo también está relacionado con la probabilidad de 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.

No se puede garantizar que eventuales cambios en la legislación, incluyendo la legislación laboral y contable, no afecten la forma en la que el Originador desarrolla sus actividades y que tales cambios no vayan a tener un efecto adverso para el Originador.

2.4 Factores de Riesgo relacionados al Patrimonio Fideicometido

2.4.11 Cambios en la Clasificación de Riesgo Otorgada

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

Los Certificados de Participación a ser emitidos en el marco del Programa podrán ser clasificados por una o más empresas Clasificadoras, conforme a los términos señalados en el numeral 1.2.4. del presente Prospecto Marco. En caso se realice una actualización de clasificación, esta podría variar respecto de alguna otorgada para una colocación de Certificados de Participación anterior. 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, en caso se realicen, se mantengan en un nivel igual o superior a clasificaciones otorgadas para colocaciones anteriores por las Clasificadoras.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS VALORES A SER OFRECIDOS

(Modificar según se indica)

4.1. Términos y condiciones generales del Programa.

(Prospecto Marco, página 39, reemplazar el siguiente rubro)

4.1.12.	Entidad Estructura o Estructurador: (Prospecto Marco, página 40, reemplazar el siguiente rubro)	Banco BBVA Perú.
4.1.13.	Fiduciario: (Prospecto Marco, página 40, reemplazar el siguiente rubro)	Es BBVA Sociedad Titulizadora S.A.
4.1.14.	Representante de los Fideicomisarios: (Prospecto Marco, página 40, reemplazar el siguiente rubro)	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.
4.1.15.	Agente Colocador: (Prospecto Marco, página 40, reemplazar el siguiente rubro)	BBVA Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A.

4.3. Aumentos de capital

4.3.1. Aumento del Monto del Programa y Nuevo Programa.

(Prospecto Marco, página 45, reemplazar el siguiente rubro)

Una vez colocado el total del Monto del Programa a través de una o más colocaciones, 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 podrá (i) acordar cualquier reducción de capital del Fideicomiso hasta por un importe determinado que tenga por objeto distribuir entre los Titulares cualquier excedente de caja del FIBRA que no califique como Utilidad Neta Distribuible; y (ii) delegar en el Comité Técnico la facultad de llevar a cabo una o más reducciones de capital durante el período de tiempo y hasta por el importe máximo aprobado por la Asamblea General. Asimismo, dicha(s) reducción(es) de capital se llevará(n) con los demás términos autorizados por el Comité Técnico.

Para tal efecto, deberá cumplirse con lo siguiente:

- (i) Las reducciones de capital se efectuarán en la medida que existen los recursos disponibles para ello, y con sujeción a lo establecido en el Reglamento sobre Fecha de Corte, Registro y Entrega, aprobado por Resolución CONASEV No. 069-2006-EF/94.10 o la norma que la sustituya.

- (iii) La Sociedad Titulizadora podrá instruir al Agente de Pago a efectuar las retenciones que correspondan sobre los importes a ser repartidos a los Titulares como consecuencia de las reducciones de capital reguladas en la presente Cláusula, de ser aplicable conforme la Legislación Aplicable.

En dicho caso, se reconocerá a los Titulares de Certificados de Participación el Derecho de Suscripción Preferente para la suscripción de nuevos Certificados de Participación Preferente, en forma proporcional a la participación del Titular de Certificados de Participación en el capital del Fideicomiso.

Adicionalmente, conforme al artículo 48° del Reglamento, el Fiduciario podrá solicitar a la SMV una nueva inscripción del mismo Programa con fundamento en este Acto Constitutivo y en las modificaciones que se hubiere acordado, debiendo cumplir para el efecto con lo previsto en el Reglamento.

4.3.2 Aportes y valorización de Bienes Inmuebles.

(Prospecto Marco, página 45, reemplazar el siguiente rubro)

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, se seguirá el siguiente procedimiento:

- La Empresa Administradora deberá presentar al Comité Técnico la propuesta para el aporte de un Bien Inmueble, indicando el precio propuesto, adjuntando una tasación elaborada por alguna de las empresas tasadoras listadas en el Anexo 4 del Acto Constitutivo, y una descripción detallada del mismo, así como cualquier otra información complementaria de carácter relevante que explique el valor propuesto.
- El Comité Técnico verificará que el Bien Inmueble objeto del aporte reúna las condiciones mínimas establecidas en el Anexo No. 7 del Acto Constitutivo y, aprobará los términos y condiciones del aporte de dicho Bien Inmueble, estableciendo el precio indicativo (tomando como referencia el valor de tasación y la metodología de valorización mencionada en el literal d) de la Cláusula Vigésimo Primera del Acto Constitutivo).

Asimismo, de ser el caso, establecerá la parte (o porcentaje) del precio del Bien Inmueble a ser pagada mediante la entrega de Certificados de Participación y la parte a ser pagada en efectivo.

En caso se trate de alguno de los supuestos que se indican a continuación, corresponderá que la Asamblea General -la misma que deberá ser convocada dentro de un plazo máximo de quince (15) Días Hábiles- apruebe el aporte de Bienes Inmuebles:

- 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,
- 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.

Para el aporte de Bienes Inmuebles señalados anteriormente, la Asamblea General aprobará los términos y condiciones de tal aporte, incluyendo el precio a pagar, precisándose que el número de Certificados de Participación a ser entregados al aportante será determinado por el Comité Técnico con sujeción a lo establecido en la Cláusula Décima del Acto Constitutivo.

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, y en el Anexo 7 del Acto Constitutivo, de ser aplicable.

Los Certificados de Participación a ser entregados producto de un aporte de Bienes Inmuebles serán valorizados al valor de mercado vigente el día anterior a la fecha de suscripción del contrato de transferencia del activo a ser incorporado al Patrimonio Fideicometido.

Para estos efectos, se entenderá “valor de mercado” como:

- (i) En primer término, el valor de la última cotización, siempre que esta cotización haya implicado la transacción de al menos el 10% de todos los Certificados de Participación en circulación.
- (ii) En caso la última cotización no haya implicado la transacción de al menos el 10% de todos los Certificados de Participación en circulación, se considerará el valor de cotización promedio de los últimos treinta (30) Días Hábiles anteriores a la fecha de suscripción del contrato de transferencia del activo a ser incorporado al Patrimonio Fideicometido.
- (iii) Finalmente, en caso no sea posible determinar el valor de cotización promedio de los Certificados de Participación por no haberse llevado a cabo cotizaciones en rueda de bolsa en los últimos treinta (30) Días Hábiles, los Certificados de Participación serán valorizados por alguna de las empresas tasadoras que se incluyen en el Anexo No. 4 del Acto Constitutivo.

4.3.3 Derecho de Suscripción Preferente

(Prospecto Marco, página 45, reemplazar el siguiente rubro)

4.3.3.1 En los siguientes casos, el Fiduciario reconocerá a los Titulares de los Certificados de Participación su Derecho de Suscripción Preferente: (i) en caso la Asamblea General acuerde el aumento del Monto del Programa, (ii) en caso se realice una nueva colocación dentro del Programa; y (iii) en caso de la primera colocación en el marco de un nuevo Programa inscrito con fundamento en este Acto Constitutivo.

4.3.3.2 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.

4.3.3.3 Los Certificados de Participación sólo se emiten una vez que han sido íntegramente suscritos y pagados.

4.3.3.4 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.

4.3.3.5 Se deja expresa constancia de que el Derecho de Suscripción Preferente será libremente transferible.

5. ESTRUCTURA Y PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA TITULIZACIÓN FIBRA PRIME

(Modificar según se indica)

5.1. Descripción General de la FIBRA en el Perú

(Prospecto Marco, página 47, reemplazar el siguiente rubro)

La FIBRA es un Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces regulado en el Título VI del Reglamento, cuya finalidad es la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso y emita exclusivamente certificados de participación colocados por oferta pública primaria

5.2. Características de la FIBRA.

(Prospecto Marco, página 47, reemplazar el siguiente rubro)

El Fideicomiso de Titulización tendrá las siguientes características principales de conformidad con lo establecido en el artículo 71 del Reglamento y a efectos de ser considerado como una FIBRA:

- 5.2.1. De acuerdo con lo establecido en la Política de Inversiones del Fideicomiso señalada en el Título V del 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.

- 5.2.2. Las Inversiones en Bienes Inmuebles adquiridos por cuenta del Fideicomiso para arrendar, usufructuar, ceder en uso, otorgar en superficie o similares podrán ser enajenados únicamente transcurrido el Período Mínimo de Inversión en Bienes Inmuebles.

- 5.2.3. El Fideicomiso distribuirá trimestralmente entre los Titulares de Certificados de Participación al menos el noventa y cinco por ciento (95%) de las utilidades netas distribuibles del ejercicio trimestral correspondiente del Fideicomiso de conformidad con lo indicado en la Cláusula Vigésimo Novena del Acto Constitutivo que consta como Anexo A del presente documento.

- 5.2.4. 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 que se trate de (i) el ejercicio del derecho de suscripción preferente; o (ii) aporte de Bienes Inmuebles; previstos en los artículos 83 y 84 del Reglamento, respectivamente.

6. DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

(Modificar según se indica)

6.4 Denominación de las Entidades Participantes

6.4.1 Agente Colocador

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

La colocación de los Certificados de Participación será efectuada por BBVA Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A., con domicilio en Av. República de Panamá N° 3065, Piso N° 2, Centro Comercial Continental, San Isidro, Lima 27, Perú. Teléfono: (511) 209-2380.

6.4.2 Entidad Estructuradora

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

Banco BBVA Perú, con domicilio en Av. República de Panamá N° 3055, San Isidro, Lima 27, Perú, es la entidad encargada de la estructuración del proceso de titulización descrito en el presente Prospecto Marco. Teléfono (511) 209-1000.

6.4.4 Fiduciario

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

El Fiduciario del Patrimonio Fideicometido será BBVA Sociedad Titulizadora S.A., con domicilio en Av. República de Panamá N° 3055, Piso 2, San Isidro, Lima 27, Perú, sociedad titulizadora constituida de acuerdo con las Leyes Aplicables. Teléfono: (511) 209-1000.

Los derechos, facultades, obligaciones y responsabilidades del Fiduciario se describen en el numeral 7.1.5 de la Sección Séptima del presente Prospecto Marco.

6.17 Desempeño del Patrimonio Fideicometido

(Prospecto Marco, página 62, modificar según se indica)

A continuación, se describen los principales indicadores operativos y financieros obtenidos en la gestión del FIBRA Prime con base en el cierre contable no auditado del cuarto trimestre de 2019 y la descripción del portafolio al cierre de diciembre de 2019, según se indica.

6.17.1 Indicadores globales de desempeño operativo - base: estados financieros intermedios a diciembre de 2019:

- Al cierre de diciembre 2019, el ratio de ocupación fue de 4% a nivel de activos estabilizados¹.
- Al cierre de diciembre 2019, el área bruta arrendable (“ABL”) alcanzó los 29,175m², con un total de 5 propiedades y 124 arrendatarios, de los cuales 115 están en el Centro Comercial El Virrey. El ABL se distribuye de la siguiente manera: 9,495m² en locales industrial-logístico, 6,538m² en locales comercial-hoteleros, 6,514m² en locales comercial-*retail*, 6,629m² en locales oficinas.

6.17.2 Indicadores globales de desempeño financiero: En todos los casos, el tipo de cambio referencial utilizado es de S/ 3.314, acorde con lo publicado en la página web de la SBS al 31.12.2019, para efectos de calcular las cifras

¹ Activo Estabilizado: Activo en operación, que presenta niveles de vacancia actual dentro del intervalo de referencia a nivel del mercado inmobiliario.

provenientes de los estados financieros reportados en moneda nacional.

- Durante el 4T2019, el ingreso por arrendamiento fue de \$1.1Mn². A nivel acumulado en el presente año, los mencionados ingresos alcanzaron los \$3.0Mn.
- Durante el 4T2019 el NOI³ fue de \$1.0Mn, el cual representa un margen NOI de 93%. A nivel acumulado en el presente año el NOI alcanzó los \$2.9Mn, equivalente a un margen de 96%.
- Durante el 4T2019, el EBITDA⁴ fue de \$0.6Mn, el cual representa un margen EBITDA de 60%. A nivel acumulado en el presente año el EBITDA alcanzó los \$1.9Mn, equivalente a un margen de 65%.

6.17.3 Descripción de las adquisiciones del portafolio actual – Portafolio de FIBRA Prime al cierre de diciembre de 2019.

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*. 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):

Inmueble Industrial Logístico - Construcciones Metálicas Unión	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Centro de Lima
Tipo de Activo	Industrial Logístico
Valor de Adquisición	USD 6,500,000
Área Construida	9,494.55 m ²
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	9,494.55 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Financiera y Operativa	
Nivel de Ocupación (Año 2018)	100%
Ingresos Anuales 2019	USD 598,000
Renta Mensual Promedio (USD/m ²)	USD 5.25

Cabe precisar, que el uso actual del inmueble se ha establecido mediante un contrato de arrendamiento con un plazo de 7 años. El proceso de ejecución de la inversión se realizó de acuerdo con el

² La abreviatura "Mn" corresponde a la denominación de "Millones" para todo lo que refiere a cifras.

³ 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.

⁴ 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.

siguiente cronograma, una vez recibidos 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.
- b) 26.12.2018: Emisión de liquidación de impuesto de alcabala por el Servicio de Administración Tributaria (“SAT”) de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- c) 27.12.2018: Pago de impuesto de alcabala.
- d) 28.12.2018: Firma de escritura pública de compraventa.
- e) 27.02.2019: Registro del predio a nombre de FIBRA Prime en la Municipalidad Metropolitana de Lima.

II. Inmueble Comercial – Radisson y Cinestar: 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):

Inmueble Comercial – Radisson y Cinestar	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Tacna
Tipo de Activo	Comercial
Valor de Adquisición	USD 13,400,000
Área Construida	10,158 m ²
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	10,158 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Financiera y Operativa	
Nivel de Ocupación (Año 2019)	100%
Ingresos Anuales 2019	USD 1,407,000
Renta Mensual Promedio (USD/m ²)	USD 11.54

Cabe precisar, que el uso actual del inmueble se ha establecido mediante un contrato de arrendamiento con un plazo de 30 años, de los cuales 10 años son forzosos. El proceso de ejecución de la inversión se realizó de acuerdo con el siguiente cronograma, una vez recibidos 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.
- b) 27.12.2018: Emisión de liquidación de impuesto de alcabala por el SAT de la Municipalidad Provincial de Tacna.
- c) 28.12.2018: Pago de impuesto de alcabala.
- d) 28.12.2018: Firma de escritura pública de compraventa.
- e) 28.12.2018: Registro del predio a nombre del FIBRA Prime en la Municipalidad Provincial de Tacna.

III. Inmueble Comercial – El Virrey: Corresponde a una inversión en un Bien Inmueble estabilizado. El centro comercial está situado en la esquina que interceptan los jirones Lampa y Huallaga, a una cuadra de la Plaza de Armas de Lima. Esta adquisición tiene un área arrendable de 2,893.76 m2 (el “Centro Comercial”). El Centro Comercial tiene 25 años en el mercado y cuenta con 141 tiendas, distribuidas en 3 niveles y un sótano, las cuales se dedican principalmente a la venta de vestidos de fiesta, calzado, adornos para eventos, joyería y a la prestación de servicios de belleza (las “Tiendas”).

Adicional a ello, se tiene previsto que la renovación de los contratos con las Tiendas estará sujeta a un incremento considerando como mínimo el factor de ajuste por inflación (IPC). A la fecha, las Tiendas cuentan con contratos de corto plazo, los mismos que responden al modelo de gestión actual que sustenta los altos niveles de ocupación y rentas por alquiler generados.

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

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

El proceso de ejecución de la inversión se realizó de acuerdo con el siguiente cronograma, una vez recibidos los fondos de la colocación (28 de junio de 2019):

- a) 01.07.2019: Firma de minuta de contrato de compra – venta y de arrendamiento.
- b) 02.07.2019: Emisión de liquidación de impuesto de alcabala por el SAT de la Municipalidad Provincial de Lima.
- c) 02.07.2019: Pago de impuesto de alcabala.
- d) 02.07.2019: Firma de escritura pública de compraventa.

IV. Inmueble Oficinas – El Virrey: Corresponde a una inversión en un Bien Inmueble en proceso de estabilización. Las oficinas están situadas en la

esquina que interceptan los jirones Lampa y Huallaga, encima de la Galería El Virrey de Santa Fe, a una cuadra de la Plaza de Armas de Lima. Ubicado en una zona estratégica de alta concurrencia, donde se puede encontrar una gran variedad de comercios, transporte, edificios de oficinas e instituciones públicas y privadas.

Las oficinas implementadas en este inmueble cuentan con un ABL de 4,293.51 m², distribuido en 5 plantas (del 3er al 7mo piso) de aproximadamente 910 m² cada una. Adicional a ello, el inmueble cuenta con un *hall* de ingreso en el primer piso, en donde se ubican 2 ascensores, y además una amplia azotea, que presenta potencial futuro para desarrollarla como zona de esparcimiento para los colaboradores de las empresas que operen en este edificio.

Actualmente, se ha celebrado un contrato de arrendamiento de tres pisos del edificio mencionado, equivalente a 2,584m² de ABL. El Fondo Metropolitano de Inversiones – Invermet es el subarrendador. Cabe indicar que la Asamblea General de octubre de 2019 autorizó que el Fiduciario del FIBRA Prime celebre un contrato de arrendamiento con Administradora Prime (APSA) y esta subarriende el mismo espacio a Invermet, bajo las mismas condiciones de alquiler y sin ninguna generación de margen para APSA, salvando de esta manera la limitación que tiene dicha institución, en su condición de entidad estatal, de celebrar contratos solo con personas naturales o jurídicas que pertenezcan al Registro Nacional de Proveedores (no siendo condición del FIBRA como Patrimonio Fideicometido). Se espera generar una renta de alquiler adicional anual de alrededor \$372,138, una vez terminados los trabajos de implementación, representando el 57% de ocupación del edificio de oficinas El Virrey.

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

Oficinas Administrativas El Virrey	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Centro de Lima
Tipo de Activo	Oficinas Administrativas
Valor de Adquisición	USD 4'200,000
Inversión en Mejoras	USD 700,000
Área Construida	4,878.97 m ²
Área Bruta Locable (Arrendable) (ABL)	4,293.51 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%

El proceso de ejecución de la inversión se realizó de acuerdo con el siguiente cronograma, una vez recibidos los fondos de la colocación (28 de junio de 2019):

- a) 01.07.2019: Firma de minuta de contrato de compraventa y de arrendamiento.
- b) 02.07.2019: Emisión de liquidación de impuesto de alcabala por el SAT de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- c) 02.07.2019: Pago de impuesto de alcabala ante el SAT de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- d) 02.07.2019: Firma de escritura pública de compraventa.
- e) 02.07.2019: Firma de escritura pública de arrendamiento.
- f) 23.07.2019: Registro del predio a nombre del Fibra PRIME ante la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- g) 14.08.2019: Inscripción de la compraventa en los Registros Públicos.

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

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

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

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

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

El proceso de ejecución de la inversión se realizó de acuerdo con el siguiente cronograma, una vez recibidos los fondos de la colocación (28 de junio de 2019):

- a) 04.07.2019: Firma de minuta de contrato de compraventa y de cesión de posición contractual de contrato de arrendamiento.
- b) 04.07.2019: Emisión de liquidación de impuesto de alcabala por el SAT de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- c) 04.07.2019: Pago de impuesto de alcabala ante el SAT de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- d) 04.07.2019: Firma de escritura pública de compraventa.

- e) 11.07.2019: Firma de escritura pública de cesión de posición contractual de Contratos de Arrendamiento.
- f) 22.07.2019: Registro del predio a nombre del Fibra PRIME ante la Municipalidad Distrital de San Isidro.

6.18 Portafolio

(Prospecto Marco, página 62, modificar 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 diciembre de 2019:

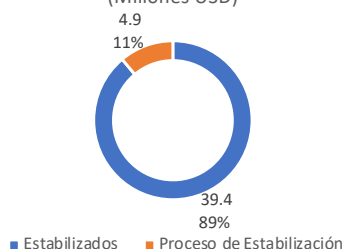
	Primera colocación		Segunda colocación		
	Hotelero/Comercial – Raddison y Cine Star	Industrial / Logístico – Construcciones M. Unión	Comercial – El Virrey de Sta. Fe	Oficinas 1 – El Virrey de Sta. Fe	Oficinas 2 – Edificio Schreiber
Precio (USD Mn)	13.4	6.5	14.6 ⁽¹⁾	4.9 ⁽¹⁾	4.9
Alquiler Neto (USD 000)	1,407 (Contractual)	598 (Contractual)	1,690 ⁽²⁾ (Histórico - 2018)	N.A. ⁽³⁾	381 ⁽⁴⁾ (Histórico - 2018)
Periodo de contrato	30 años (10 forzosos)	7 años forzosos	Varios – corto plazo	Por definir	4 años (en promedio)
Moneda del contrato	USD	USD	PEN	USD	USD
Indexación Anual	Mayor valor entre: 3.00% y Variación del IPC de EEUU	Variación del IPC de EEUU	N.A.	Por definir	Mayor valor entre: 3.00% y Variación del IPC de EEUU

(1) Este monto considera el valor de adquisición y la inversión en mejoras por USD 0.3 Mn en el inmueble de Oficina El Virrey y de USD 0.7 Mn en el inmueble Comercial El Virrey en el año 2019; (2) Cifra calculada con un tipo de cambio de USD 1 = PEN 3.3. Fuente: Banco Central de Reservas del Perú; (3) A la fecha, la oficina El Virrey se encuentra desocupada, sin embargo, se cuenta con un contrato de arrendamiento firmado por 2,575.87m2 con inicio en marzo 2020, se espera que el área restante se alquile hacia el segundo semestre del 2020 tras terminar la implementación de una inversión que está contemplada en el precio de adquisición; (4) Cifra considera los alquileres según la ocupabilidad vigente, la cual se espera optimizar con la gestión de la Empresa Administradora.

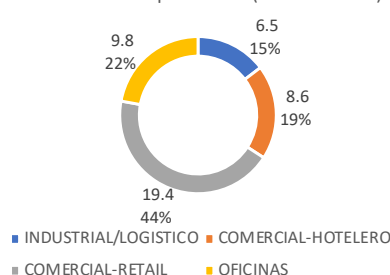
6.18.2 Indicadores clave del portafolio actual

A continuación, se presentan los indicadores del Portafolio actual al 31 de diciembre de 2019:

Valor de activos por etapa de estabilización (Millones USD)



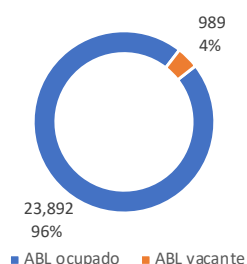
Valor de activos por sector (Millones USD)



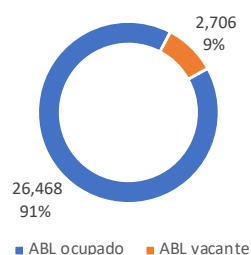
Se considera "Activo Estabilizado": Activo en operación, que presenta niveles de vacancia actual dentro del intervalo de referencia a nivel del mercado inmobiliario.

Se considera "Activo en Proceso de Estabilización": Activo en operación, que presenta niveles de vacancia fuera del intervalo de referencia a nivel del mercado inmobiliario. El único inmueble del portafolio en Proceso de Estabilización es Oficina el Virrey.

Vacacia vigente - Activos Estabilizados (ABL)



Vacacia vigente - Activos Totales (ABL)



6.19 Resumen de Información Financiera

(Prospecto Marco, página 62, modificar según se indica)

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

6.19.1 Estados Financieros

Estados Financieros No Auditados al 31 de diciembre de 2019

A continuación, se presenta un resumen de la información financiera respecto de los activos que integran el portafolio inicial del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA Prime) al cierre del 31 de diciembre de 2019 sin auditar; no obstante, 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.

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).

Estado de Situación Financiera no auditado al 31 de diciembre de 2019

DESCRIPCION	2018	Dic-19
CTA DETRACCIONES -221854	-	333,795
GARANTIA CLIENTES - 3703 MN	-	12,510
RECAUDADORA 3665 MN	-	2,395,672
APORTES DE MANTENIMIENTO 3673 MN	-	10
COLOCACION - 3592 ME	3,826,107	1,030
INVERSION - 3622 ME	2,329,903	2,488,415
DISTRIBUCIONES - 3630 ME	-	170
RECAUDADORA - 3649 ME	466,089	1,317,240
GARANTIA CLIENTES - 3657 ME	-	58
CLIENTES ALQUILERES MN	-	29,651
CLIENTES ALQUILERES ME	-	282,902
ADELANTO DE PROVEEDORES	-	67,914
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	6,622,100	6,929,367
INVERSIONES INMOBILIARIAS-RADISSON	47,265,476	47,350,292
INVERSIONES INMOBILIARIAS-UNION	23,144,115	23,227,842
INVERSIONES INMOBILIARIAS - EL VIRREY	-	65,335,654
INVERSIONES INMOBILIARIAS - EDIF SCHREIBER	-	17,284,774
INVERSIONES INMOBILIARIAS -CUSTER	-	10,017
INVERSIONES INMOBILIARIAS CONQUISTADORES	-	11,180
INVERSIONES INMOBILIARIAS REGAL OFIC	-	9,828
COM PAGADAS POR ADELANTADO	93,005	100,862
IGV - CREDITO FISCAL	766,067	551,641
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	71,268,663	153,882,089
TOTAL ACTIVO	77,890,762	160,811,457
RENTA DE 4TA	12,937	3,956
CUENTAS POR PAGAR MN	37,000	688
CUENTAS POR PAGAR ME	4,614,230	556
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	-	1,840
DIVERSAS CUENTAS POR PAGAR	467,989	232,014
PROVISION AUDITORIA EY	-	42,890
PROVISION FEE ADMIN APSA	-	487,015
TOTAL PASIVO CORRIENTE	5,132,156	768,959
INGRESOS DIFERIDOS	-	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	-	-
TOTAL PASIVO	5,132,156	768,959
TITULOS DE PARTICIPACION	72,787,599	158,715,491
TITULOS DE PARTICIPACION ADICIONAL	-	617,158
RESULTADOS ACUMULADOS	(28,993)	(4,541,860)
Resultado del Ejercicio	-	5,251,709
TOTAL PATRIMONIO	72,758,607	160,042,498
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	77,890,762	160,811,457

Notas de aclaración:

- A diferencia del estado financiero 2018, al cierre del año 2019 el Fideicomiso registra saldos de activos y pasivos originados de las operaciones de arrendamiento.
- Al cierre del 2019 las cuentas del efectivo y equivalente de efectivo están conformadas por las diferentes cuentas del Fideicomiso, las cuales tienen funciones específicas de recepción de fondos, pago de inversiones, recaudación y pagos de la operación.

- Al cierre del 2019 se registra el crédito fiscal que corresponde únicamente al atribuido por IGV (Impuesto General a las Ventas), debido a que el FIBRA no grava Impuesto a la Renta de tercera categoría.
- Al cierre del 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, (ii) derechos a servicios pagados por adelantado y (iii) crédito fiscal.

Estado de Resultados no auditado al 31 de diciembre de 2019

DESCRIPCION	2018	Oct-Dic 2019	2019
Ventas Netas (ingresos operacionales)	-	3,482,644	9,876,605
ALQUILERES- RADISSON TRH	-	944,097	3,756,127
ALQUILERES - RADISSON TRP	-	236,024	939,032
ALQUILERES - UNION CM	-	501,572	1,995,526
ALQUILERES - SCHREIBER OFIC	-	323,057	630,361
ALQUILERES - VIRREY CC	-	1,477,894	2,555,559
ALQUILERES - VIRREY OFIC	-	-	-
Otros Ingresos Operacionales	-	52,562	56,366
INTERESES MORATORIOS	-	5,825	7,398
REEMBOLSO PROPERTY MANAG SCHREIBER OFI	-	8,725	10,954
REEMBOLSO PROPERTY MANAG VIRREY CC	-	38,013	38,013
REEMBOLSO PROPERTY MANAG VIRREY OFI	-	-	-
Total de Ingresos Brutos	-	3,535,207	9,932,971
(-) Costo de ventas	-	(288,438)	(446,912)
IMPUESTO PREDIAL UNION	-	(16,319)	(65,792)
IMPUESTO PREDIAL RADISSON	-	(108,341)	(114,960)
IMPUESTO PREDIAL EL VIRREY	-	-	(45,555)
GASTOS PROPERTY MANAGMENT - SCHREIBER OFI	-	(76,418)	(107,602)
GASTOS PROPERTY MANAGMENT- VIRREY CC	-	(58,558)	(84,201)
GASTOS PROPERTY MANAGMENT- VIRREY OFI	-	(28,802)	(28,802)
(-) Descuento Rebajas y Bonificaciones Concedidas	-	-	-
Utilidad Bruta	-	3,246,769	9,486,059
Gastos Operacionales	-	-	-
(-) Gastos de Administración	(343,875)	(1,173,604)	(3,045,492)
AUDITORIA	(37,000)	(10,723)	(49,890)
ASESORIA LEGALES	(16,910)	(362,574)	(455,362)
CLASIFICADORAS DE RIESGO	(56,292)	(12,775)	(42,583)
BOLSA DE VALORES	-	(46,349)	(109,981)
COMISION ADMI FIDEICOMISO TITULIZADO	(8,455)	(25,365)	(101,460)
COMISION SERVIDOR FEE ADM APSA	-	(487,015)	(1,423,243)
DIETA- COMITE TECNICO	(161,184)	(40,788)	(279,720)
COMISION TASACION	(7,729)	(18,420)	(18,420)
CAVALI	-	(1,706)	(7,928)
SEGUROS-POLIZA	-	(48,079)	(160,773)
CLASIFICADORA DE RIESGO	-	(8,110)	(24,041)
GASTOS ASAMBLEA Y DISTRIBUCION	-	(8,147)	(35,847)
PUBLICIDAD	(23,549)	(16,137)	(85,897)
ASESORIA FINANCIERA BBVA	-	-	-
SAB OTROS GASTOS	-	-	(5,246)
ASESORIA TRIBUTARI PWC	-	(73,754)	(188,404)
ITF	(7,220)	(461)	(10,664)
SMV	-	(10,460)	(36,779)
Notariales y de Registro	-	(124)	(3,140)
Mantenimiento de cuentas	-	(423)	(1,288)
Otros Gastos Bancarios	(55)	(943)	(1,774)
Certificado digital	(25,481)	(651)	(651)
Net Cash	-	(600)	(2,400)
(-) Gastos de Venta	-	-	-
Utilidad Operativa	(343,875)	2,073,165	6,440,567
Otros Ingresos (gastos)	-	-	-
Ingresos Financieros	1,199,610	437,382	3,186,680
DEPOSITOS DE AHORROS	2,962	4,005	22,568
GANANCIA DIFERENCIA DE CAMBIO	1,196,648	433,377	3,164,113
(-) Gastos Financieros	(884,728)	(536,433)	(4,375,538)
PERDIDA DIFERENCIA DE CAMBIO	(884,728)	(536,433)	(4,375,538)
Resultado del Ejercicio	(28,993)	1,974,114	5,251,709

Notas de aclaración:

- El resultado del ejercicio 2019 refleja una utilidad contable de S/ 5.2Mn correspondiente a los ingresos devengados por la actividad de arrendamiento.
- No se incluye una cuenta de depreciación y/o amortización de los activos fijos debido a que dichos activos corresponden a propiedades en inversión, valor que

será actualizado, consignando en los estados financieros auditados la ganancia/pérdida originada por el valor razonable de los activos, con relación a sus costos y gastos de adquisición

7. DESCRIPCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA FIBRA

(Modificar según se indica)

7.1 Del Comité Técnico.

7.1.3. Facultades del Comité Técnico.

(Prospecto Marco, página 64, reemplazar únicamente los siguientes rubros)

- c. Aprobar, a propuesta de la Empresa Administradora, el Aporte de Bienes Inmuebles, en cuyo caso se deberán seguir los procedimientos establecidos en el Acto Constitutivo, en la Ley, y en el Reglamento.
- 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 Acto Constitutivo.

7.1.3. Facultades del Comité Técnico.

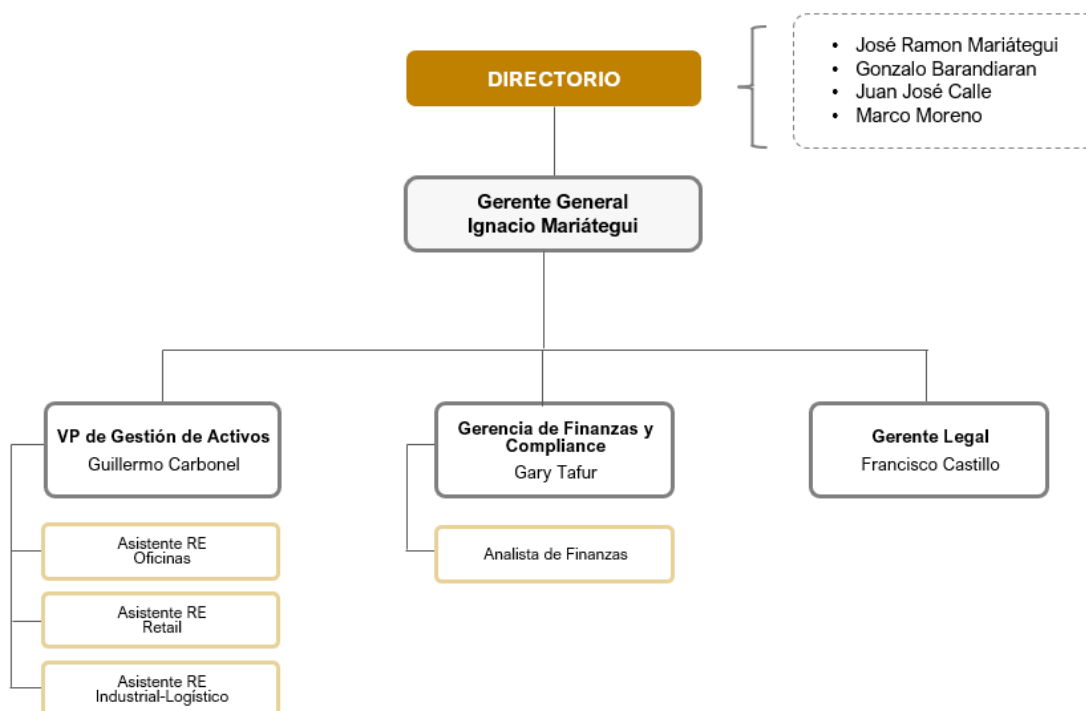
(Prospecto Marco, página 64, incorporar los siguientes rubros)

- r. Aprobar las condiciones de la emisión de Certificados de Participación en cada operación de aporte de Bienes Inmuebles, en el marco de lo establecido en el Acto Constitutivo y el Prospecto Marco.
- 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 reducción de capital del Fideicomiso en el marco de lo aprobado por 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.

7.2 De la Empresa Administradora.

Organización de la Empresa Administradora.

(Prospecto Marco, página 69, reemplazar el siguiente rubro)



7.2.2 Plana Gerencial de la Empresa Administradora

(Prospecto Marco, página 70, reemplazar el siguiente rubro)

Ignacio Mariátegui Salazar – Gerente General

Socio fundador de Administradora Prime S.A. (APSA), empresa exclusiva para la administración de activos del primer fideicomiso de inversión en rentas inmobiliarias del Perú, FIBRA Prime. Tiene más de 8 años de experiencia en la industria inmobiliaria, adquiriendo satisfactoriamente activos comerciales por más de \$30MM, los cuales generan flujos positivos y estables para APSA como Director de Inversiones. Cuenta con dos (2) MBA: en la Universidad Adolfo Ibañez de Chile y en Deusto *School of Business*, así como cursos de educación continua en el programa *Real Estate* en *Oxford University* en el SAID *Business School*. Bachiller en Administración de Empresas por la Universidad de Lima.

Ha sido Director Comercial y Socio de Mariategui JLT Corredores de Seguros S.A. (hoy, JLT Perú Corredores de Seguros S.A.) corredor de seguros desde 1987 líder en el mercado nacional y perteneciente al grupo inglés *Jardine Lloyd Thompson*.

Guillermo Carbonel Carrillo – Vicepresidente de Gestión de Activos

Encargado de la Gerencia de Gestión de Activos de APSA. Cuenta con más de 13 años de experiencia en la industria inmobiliaria, su trayectoria profesional lo ha llevado por distintas áreas (Comercial, Marketing, Desarrollo y Operaciones) dentro de compañías de *real estate* de primer nivel, especializadas en activos de renta. Esto le da una visión integral en la administración de activos inmobiliarios y una especialización en centros comerciales. Durante su carrera ha logrado administrar de manera exitosa más de 566 mil m2 de ABL (40 activos inmobiliarios) y gestionar distintos tipos de activos: centros comerciales súper regionales, centros comerciales regionales, *life style centers*, *strip*

malls, usos mixtos (comercio y oficinas), activos industriales, entre los más importantes. Además, ha podido participar en el desarrollo de 4 proyectos de expansión de malls, el desarrollo de 5 nuevos proyectos de malls regionales y 1 proyecto de uso mixto. Su principal fortaleza está basada en la estrategia para lograr la optimización del activo, incrementando los ingresos y reduciendo el costo de operación, logrando maximizar el Ingreso Operativo Neto de cada activo. Además de ser Bachiller en Ciencias Administrativas, tiene una Maestría en Dirección de Empresas y ha realizado cursos de especialización de administración de activos retail en la Escuela John T. Riordan de ICSC (*International Council of Shopping Centers*). Bachiller en Ciencias Administrativas por la Universidad de Lima.

Ha venido desempeñándose en los cargos siguientes como Gerente Comercial y de Marketing - Mall Aventura (Mall Aventura S.A.), así como Gerente de Negocio *Retail* Urbanova (Urbanova Inmobiliaria S.A.C.) y Gerente de Desarrollo Inmobiliario Jockey Plaza (Administradora Jockey Plaza S.A.).

Gary Tafur Venegas – Gerente de Finanzas y Compliance

Profesional titulado del *Executive MBA - IE* (Instituto de Empresa) *Business School*, con *Chartered Financial Analyst – CFA*, Nivel 2 aprobado, *Certified International Investment Analyst – CIIA*, Nivel 01 aprobado y con formación en Ingeniería Económica de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI). Ha sido Gerente de Riesgos de Inversión por 5 años en AFP Integra. Asimismo, más de 10 años en empresas líderes de Gestión de Activos y del Sistema Financiero (ING *Investment Management*, Sura *Asset Management*, Grupo ACP y Rímac Seguros). Cuenta con una amplia trayectoria en (i) gestión de riesgos y administración financiera para la generación y diversificación de recursos financieros, (ii) evaluación de proyectos y alternativas de inversión; (iii) gestión de riesgos asociados a inversiones, y (iv) optimización de procesos administrativos – contables, de gestión presupuestaria y tesorería (administración de flujos de caja).

Su trayectoria le ha permitido una visión integral de la gestión de riesgos, para la óptima definición del apetito de riesgo, medición y mitigación de riesgos de mercado-liquidez, crédito, operativo, *compliance*, e idoneidad del perfil riesgo-retorno de los activos bajo administración.

Francisco Paul Castillo Alva – Gerente Legal

Abogado colegiado con más de 10 años de experiencia en el sector inmobiliario en operaciones de transferencias inmobiliarias (usufructo, cesión en uso, superficie, CV), tanto de oficinas, comerciales e industriales. Francisco cuenta con un amplio conocimiento como abogado de Inversiones Prime S.A en el análisis de la situación legal y técnica de inmuebles y en la determinación de términos y condiciones contractuales para el perfeccionamiento eficiente de las transacciones. Conocedor del planeamiento y tratamiento de normativa vigente entre entes reguladores (SMV, SBS etc.) y supervisados del mercado de capitales, con especial énfasis en la ley que promueve la creación de FIBRAS y FIRBIS en el Perú.

Ha trabajado como abogado por más de 09 años en Mariátegui JLT Corredores de Seguros S.A. (hoy, JLT Perú Corredores de Seguros S.A.), corredor de seguros desde 1987, líder en el mercado nacional y perteneciente al grupo inglés *Jardine Lloyd Thompson*, al igual que por JLT Corredores de Reaseguros S.A. Abogado de la U.I.G.V. con diplomados por la U.N.M.S.M.

7.2.4 Facultades de la Empresa Administradora.

(Prospecto Marco, página 77, incorporar el siguiente rubro)

7.2.4.5. Servicio operativo de administración de activos:

(...)

- (i) La Empresa Administradora se encontrará facultada a suscribir los contratos de suministro de servicios públicos que se

requieran para el cumplimiento de los Contratos de Arrendamiento o de subarrendamiento.

- (j) La Empresa Administradora se encuentra autorizada a presentar ante la autoridad municipal correspondiente las declaraciones juradas de autovalúo, actualizaciones de información, solicitudes de estados de cuenta, solicitudes de pago de impuesto predial y de arbitrios y de devoluciones y fraccionamientos.

7.2.4.9. 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.

7.3. De la Asamblea General.

7.3.2. Facultades de la Asamblea General.

(Prospecto Marco, página 83, modificar el siguiente cuarto rubro)

- Aprobar modificaciones al Acto Constitutivo, con el quórum y mayorías requeridos conforme al Numeral 48.3 del mencionado Acto. Las modificaciones al Acto Constitutivo siempre serán a propuesta del Fiduciario.

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 y serán comunicadas como hecho de importancia, conforme al artículo 71 del Reglamento.

7.3.3 Quórum, instalación y acuerdos.

(Prospecto Marco, página 84, incorporar el siguiente rubro)

- 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, y si se trata de una Asamblea General Ordinaria y/o Extraordinaria, sin que por ningún motivo sea necesaria una mayor gestión del Representante de los Fideicomisarios, ni que dichos avisos puedan ser tachados de insuficientes.

El aviso antes mencionado deberá publicarse con una anticipación no menor de cinco (5) 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 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.

8. PLAN DE NEGOCIOS

(Modificar según se indica)

8.6 Política de Endeudamiento.

(Prospecto Marco, página 98, reemplazar el siguiente rubro)

De acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico previa propuesta de la Empresa Administradora, el Patrimonio Fideicometido podrá, a través del Fiduciario, solicitar y recibir líneas de crédito, préstamos bancarios o facilidades de entidades del sistema financiero nacional o del exterior u obtener financiamientos a través de cualquier otro mecanismo que sea permitido por la Ley, el Reglamento o la legislación Aplicable; siempre que dichas operaciones de endeudamiento tengan como finalidades principales: (i) otorgar y cubrir necesidades de liquidez temporal al Fideicomiso y/o (ii) servir de fuente de financiamiento para la adquisición, construcción, reparación y/o mejoramiento de Bienes Inmuebles, de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- a) El monto máximo agregado de endeudamiento del Fideicomiso por los conceptos señalados en los puntos (i) y (ii) siguientes no deberá superar del cincuenta por ciento (50%) del Activo Total del Patrimonio Fideicometido. En ese sentido, se aplicarán los siguientes sub-límites: (i) el límite del cuarenta por ciento (40%) del Activo Total del Patrimonio Fideicometido, para ejecutar su plan de Inversiones del Fideicomiso; y (ii) el límite de quince (15%) del Activo Total del Patrimonio Fideicometido, para cubrir requerimientos de liquidez de corto plazo.
- b) No computará para el cálculo del límite de endeudamiento indicado en el literal anterior la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles cuyo pago o desembolso corresponda ser realizado a plazos por acuerdo con la contraparte respectiva.
- c) Corresponde al Comité Técnico aprobar para cada caso concreto, las condiciones del endeudamiento (tasas de interés, origen de los fondos y destino del financiamiento, plazo, cronograma de pagos, entre otros), así como las garantías reales a otorgarse para garantizar el mismo, previa propuesta de la Empresa Administradora.
- 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, literal d) del Reglamento, durante el plazo del respectivo financiamiento.

8.7 Política de Distribuciones

(Prospecto Marco, página 99, reemplazar el siguiente rubro)

Los Titulares de Certificados de Participación tendrán derecho a recibir Distribuciones en efectivo y al reparto del haber neto resultante en caso de disolución y liquidación del Fideicomiso, conforme a lo previsto en el Acto Constitutivo.

Las Distribuciones se realizarán, siempre y cuando existan recursos disponibles en la Cuenta de Distribuciones para tal efecto, conforme a la operación y manejo de las cuentas del Fideicomiso y en función a lo instruido por el Comité Técnico al Fiduciario.

Las Distribuciones deberán realizarse con sujeción a lo establecido en el Reglamento sobre Fecha de Corte, Registro y Entrega, aprobado por Resolución CONASEV N° 0069-2006-EF-94.10, o la norma que la sustituya.

Las Distribuciones no podrán ser menores al 95% de la utilidad neta distribuible del ejercicio obtenidas por el Fideicomiso en dicho ejercicio anual. El pago de las Distribuciones deberá concluir como máximo el 30 de abril del ejercicio siguiente a aquel en el que se generó tal utilidad neta distribuible.

El cálculo de la utilidad neta distribuible para efectos de pago de los rendimientos se determinará sobre la base de las partidas del Estado de Resultados que implicaron un ingreso o salida de efectivo para el Fideicomiso. Las partidas que no hayan sido realizadas al cierre del ejercicio serán reintegradas al cálculo de la utilidad neta distribuible en el ejercicio en que se realicen.

Si bien el porcentaje referido anteriormente está expresado en términos anuales, el Fiduciario realizará pagos a cuenta trimestrales de las Distribuciones a favor de los Titulares de los Certificados de Participación. En ese sentido, en caso de que al momento del último pago a cuenta trimestral se determine que se ha distribuido y pagado en exceso o defecto el monto de las Distribuciones correspondientes, se procederá a ajustar el monto trimestral a ser entregado como máximo el 30 de abril del ejercicio siguiente.

Se deja constancia de que sólo, durante el primer año de vigencia del Fideicomiso, el pago trimestral a cuenta de las Distribuciones se podrá iniciar una vez transcurridos los primeros seis (6) meses.

Sin perjuicio de lo anterior, las utilidades que se distribuyan y paguen en total cada año en exceso de la utilidad neta reportada en el Estado de Resultados se reconocerán como una cuenta por cobrar a los partícipes bajo el concepto de pago anticipado de rendimientos, la cual será compensada al momento de la realización del activo correspondiente.

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 Reglamento y sus posteriores complementos o normas modificatorias.

9. DESCRIPCIÓN DE LAS COLOCACIONES

(Prospecto Marco, página 101, reemplazar el siguiente rubro)

Los Titulares de los Certificados de Participación reconocen que el capital máximo autorizado del Fideicomiso equivale al Monto del Programa aprobado por la SMV.

El Fiduciario, siguiendo las instrucciones generales del Comité Técnico o por la(s) persona(s) que este órgano delegue, podrá realizar nuevas colocaciones sucesivas hasta completar el Monto del Programa, previo acuerdo de la Asamblea General y de acuerdo a los mecanismos que permita la Ley, el Reglamento o Legislación Aplicable.

Para efectos de la realización de nuevas colocaciones de Certificados de Participación que permita la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable, se tomará en cuenta lo siguiente:

- El importe y demás características de cada colocación de Certificados de Participación que permita la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable, serán establecidos por el Comité Técnico o por la(s) persona(s) que este órgano delegue, en informados en los respectivos Avisos de Oferta de acuerdo a lo establecido en el Prospecto Marco.
- El pago del Precio de Colocación se podrá realizar mediante el pago en efectivo o mediante Aportes de Bienes Inmuebles de acuerdo a las condiciones que establezca el Comité Técnico con sujeción a la Ley, el Reglamento o la Legislación Aplicable.
- En toda nueva colocación de Certificados de Participación será de aplicación el Derecho de Suscripción Preferente en beneficio de los Titulares de Certificados de Participación establecido en la Cláusula Décimo Primera del Acto Constitutivo.

El Fiduciario se encuentra facultado para crear Certificados de Participación en Cartera 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; y/o (ii) la retribución de los miembros del Comité Técnico

Dichos Certificados de Participación serán emitidos, suscritos y pagados en la fecha en que sean entregados a la Empresa Administradora o a los miembros del Comité Técnico, y su emisión no generará Derecho de Suscripción Preferente. Asimismo, las condiciones, oportunidad, número, monto, procedimiento a seguir para determinar el precio de colocación y la contraprestación correspondiente se detallan en el Anexo 1 y Anexo 2 del Acto Constitutivo.

Para efectos de la emisión y suscripción de los Certificados de Participación en Cartera, corresponderá al Fiduciario: (i) realizar el cálculo correspondiente para determinar la cantidad de Certificados de Participación a ser entregados a la Empresa Administradora o a los miembros del Comité Técnico, conforme a los mecanismos de valorización descritos en los Anexos 1 y 2 del Acto Constitutivo, respectivamente; (ii) fijar la fecha de emisión y suscripción de dichos Certificados de Participación, la cual deberá ser fijada dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a cada (a) sesión ordinaria o extraordinaria del Comité Técnico, para el caso de la retribución de los miembros del Comité Técnico; o (b) fecha de suscripción del contrato de transferencia del activo que se incorporará al Patrimonio Fideicometido, para el caso de la Comisión por Operación Concretada; (iii) informar al Agente de Pago sobre la emisión y suscripción de los mencionados Certificados de Participación en Cartera; y (iv) cumplir con informar como Hecho de Importancia cualquiera de los supuestos señalados en este párrafo, en caso corresponda conforme a la Legislación Aplicable.

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

9.5 Agente Colocador.

(Prospecto Marco, página 102, reemplazar el siguiente rubro)

La colocación de los Certificados de Participación será efectuada por BBVA Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A., con domicilio en Av. República de Panamá N° 3065,

Piso N° 2, Centro Comercial Continental, San Isidro, Lima 27. Teléfono: (511) 209-2380.

El desarrollo de las actividades del Agente Colocador está normado por la Ley del Mercado de Valores, la cual expresamente faculta a Continental Bolsa SAB S.A., para colocar en el mercado nacional, Certificados de Participación con o sin garantía total o parcial de su colocación, dentro de los plazos y con sujeción a las condiciones pactadas.

El Agente Colocador se ha obligado ante el Fiduciario a colocar los Certificados de Participación, bajo la modalidad de mejores esfuerzos (*best efforts*). Dentro de la estrategia de colocación de los Certificados de Participación, no se ha considerado utilizar la práctica de estabilización de precios de los mismos.

10. INFORMACIÓN DE LOS PARTICIPANTES

(Modificar según se indica)

10.1. El Fiduciario.

(Prospecto Marco, página 106, reemplazar el siguiente rubro)

El Fiduciario es BBVA Sociedad Titulizadora S.A., con domicilio en Av. República de Panamá No. 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. Obligaciones y Facultades.

(Prospecto Marco, páginas 106 y 107, reemplazar únicamente los siguientes rubros)

- 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 o celebrar el Contrato de Arrendamiento con la Empresa Administradora para que esta celebre un contrato de subarrendamiento con terceros, incluyendo sin limitarse a entidades del Estado.

Corresponderá al Comité Técnico, de manera previa a la delegación por parte del Fiduciario, aprobar: (i) que la suscripción del Contrato de Arrendamiento se realice a través de alguna de las modalidades establecidas en el párrafo precedente; y (ii) los términos y condiciones de los referidos Contratos de Arrendamiento (y subarriendo, de ser el caso), debiendo observarse los términos y condiciones generales establecidos en el Anexo 8 del Acto Constitutivo. Asimismo, corresponderá al Fiduciario verificar que dichos términos se encuentren sujetos a lo dispuesto en el mencionado Anexo 8 del Acto Constitutivo.

Para dichos efectos, la Empresa Administradora se obliga a (i) abrir y mantener una cuenta bancaria en cualquier Entidad Bancaria Permitida con la única finalidad de recibir las Rentas y cualquier otro flujo producto de los contratos mencionados en el presente numeral 35.21 del Acto Constitutivo; (ii) transferir los importes mencionados en el numeral (i) anterior a las Cuentas Recaudadoras del

Fideicomiso, dentro de los tres (3) Días Hábiles de haberlos recibido (neto de gastos y comisiones bancarias); e (iii) informar al Fiduciario, dentro del mismo plazo, en caso no haya recibido las mencionadas Rentas dentro del plazo establecido en el contrato correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, tanto el Fiduciario como la Empresa Administradora mantendrán las responsabilidades y obligaciones que les corresponden conforme a lo establecido en el Acto Constitutivo y la Legislación Aplicable.

- ff) En caso sea necesario, formalizar los Aportes de Bienes Inmuebles conforme a los procedimientos establecidos en la Ley, el Reglamento, la Legislación Aplicable y/o el Acto Constitutivo.

11. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO PARA MITIGAR Y RESOLVER CONFLICTOS DE INTERÉS

(Modificar según se indica)

11.4. Limitación de inversión en Vinculados o sobre el cual se ejerza control.

(Prospecto Marco, página 112, incorporar el siguiente rubro)

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.

Anexo A

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