

San Isidro, 15 de septiembre de 2020

Señores
Superintendencia del Mercado de Valores
Presente. –

Referencia: Nueva colocación de Certificados de Participación

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 en sesión realizada el día de hoy el Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME (el “FIBRA Prime”) ha aprobado lo siguiente:

1. Aprobar una nueva colocación de Certificados de Participación hasta por un importe ascendente a USD 35'000,000.00 (Treinta y cinco millones y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América – “Dólares”) (la “Cuarta 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.

Luego de dicha colocación, el capital del FIBRA Prime aumentaría de 49'638,271.86 (cuarenta y nueve millones seiscientos treinta y ocho mil doscientos setenta y uno y 86/100 Dólares) a USD 84'638,271.86 (ochenta y cuatro millones seiscientos treinta y ocho mil doscientos setenta y uno y 86/100 Dólares).

2. En el marco de la Cuarta Colocación, aprobar la creación de hasta 3'540,355 (tres millones quinientos cuarenta mil trescientos cincuenta y cinco) 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 9.58 (Nueve y 58/100 Dólares). Los fondos obtenidos serán utilizados para los fines señalados en el acápite “Destino de los fondos” del punto 3 siguiente.
3. Como consecuencia de la Cuarta Colocación, y conforme a los artículos 101° y 208° 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 Cuarta Colocación: Hasta USD 35'000,000.00 (Treinta y cinco millones y 00/100 Dólares).

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

- Precio de Colocación: Es USD 9.58 para cada uno de los Certificados de Participación.
- Número de Certificados de Participación con derecho a participar en la suscripción: 5'021,060.
- Ratio de suscripción de Certificados de Participación: Es de 70.510111411% (es decir, por cada Certificado de Participación, sus titulares tendrán derecho a suscribir preferentemente 0.70510111411 Certificados de Participación bajo la Cuarta 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, en la que se considerará el 100% de los Certificados de Participación creados, pero no suscritos en primera rueda de suscripción preferente.
- Certificados de Suscripción Preferente: Tendrán derecho a participar en la Cuarta Colocación todos los titulares de Certificados de Participación a prorrata de su participación en el FIBRA Prime. El derecho de cada titular a suscribir preferentemente Certificados de Participación bajo la Cuarta 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.

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

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

La fecha de entrega de los CSP será el día 5 de octubre 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 2 de octubre 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 6 de octubre de 2020 y culminará el 27 de octubre 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 respectiva, en la siguiente cuenta bancaria:

 - Titular: PATR FIDEICOMISO 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 SAB”).
- Única rueda de suscripción preferente

Se iniciará el 23 de octubre de 2020 a las 9:00 horas y concluirá el 29 de octubre de 2020 a las 16:00 horas.

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

El procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente durante la 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 Cuarta Colocación a través de su sociedad agente de bolsa, firmando para ello el formato ("Solicitud de Suscripción") que ha sido 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 SAB la Solicitud de Suscripción y copia de la constancia del depósito efectuado dentro del plazo correspondiente a la primera 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 primera rueda.

- 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 se decida no continuar con la Cuarta Colocación, lo cual será informado de conformidad con la normativa aplicable.

Cabe indicar que, una vez concluido el proceso de suscripción preferente, el Comité Técnico de FIBRA Prime determinará el

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

importe de la Cuarta Colocación que será colocado mediante oferta pública, el cual en ningún supuesto podrá exceder el Monto de esta Cuarta Colocación. Este importe será informado en el Aviso de Oferta correspondiente.

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 Cuarta 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:
- (i) Efectuar las siguientes inversiones, conforme a la Política de Inversiones del Fideicomiso regulada en el Título V del Acto Constitutivo y sujeto a la suscripción de los contratos correspondientes:
 - Adquisición de inmueble logístico destinado a almacenamiento y distribución, ubicado en principal zona industrial del distrito de Chorrillos, valorizado aproximadamente en USD 20,500,000.00 (Veinte millones quinientos mil y 00/100 Dólares); y,
 - Adquisición de inmueble logístico destinado a almacenamiento y distribución, ubicado en principal zona industrial del distrito de Villa El Salvador, valorizado aproximadamente en USD 7,050,000.00 (Siete millones cincuenta mil y 00/100 Dólares).
 - (ii) Pagar los gastos correspondientes a la Cuarta Colocación, a la adquisición de los activos que se adquieran con los fondos producto de la Cuarta

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

Colocación, y a requerimientos adicionales para la operación de algunos de estos activos; hasta por un importe estimado de USD 2'640,000.00 (Dos millones seiscientos cuarenta mil y 00/100 Dólares).

(iii) En caso (a) no sea posible adquirir alguno de los activos mencionados en el literal (i); o (b) los fondos obtenidos en la Cuarta Colocación lo permitan, el FIBRA Prime podrá -previo acuerdo del Comité Técnico- utilizar dichos fondos para:

- Amortizar parcialmente deuda bancaria de mediano plazo hasta por un importe de USD 9'750,000.00 (Nueve millones setecientos cincuenta mil y 00/100 Dólares), con sujeción a la Política de Endeudamiento del FIBRA Prime, la misma que se recoge en el Título VI del Acto Constitutivo. El Comité Técnico determinará, en función a los fondos obtenidos en la Cuarta Colocación, qué importe será destinado para esta amortización; y/o,
- Realizar inversiones en uno o más de los siguientes inmuebles:
 - Inmueble para uso de oficinas ubicado en el distrito de Cercado de Lima, valorizado aproximadamente en USD 5'600,000.00 (Cinco millones seiscientos mil y 00/100 Dólares);
 - Inmueble para uso comercial puerta a calle ubicado en el distrito de Cercado de Lima, valorizado aproximadamente en USD 9'100,000.00 (Nueve



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

- millones cien mil y 00/100 Dólares);
- Inmueble para uso de oficinas ubicado en el distrito de Cercado de Lima, valorizado aproximadamente en USD 6'400,000.00 (Seis millones cuatrocientos mil y 00/100 Dólares);
 - Inmueble para uso de oficinas ubicado en el distrito de Cercado de Lima, valorizado aproximadamente en USD 4'500,000.00 (Cuatro millones quinientos mil y 00/100 Dólares);
 - Inmuebles para uso industrial ubicados en los distritos de Surquillo y Magdalena del Mar, valorizados aproximadamente - en conjunto- en USD 3'500,000.00 (Tres millones quinientos mil y 00/100 Dólares);
 - Inmueble para uso comercial puerta a calle ubicado en el distrito de La Victoria, valorizado aproximadamente en USD 12'500,000.00 (Doce millones quinientos mil y 00/100 Dólares); e,
 - Inmueble para uso industrial/logístico ubicado en Arequipa, valorizado aproximadamente en USD 6'000,000.00 (Seis millones y 00/100 Dólares).

En este supuesto, el Comité Técnico definirá los activos que serán adquiridos con los fondos de la Cuarta Colocación ya sea que estos últimos (x) cubran la totalidad del precio o (y) sirvan como parte de pago de los referidos activos, en

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

cuyo caso se complementará con un financiamiento bancario.

Se deja expresa constancia de que las inversiones y/o pagos que se realicen conforme a los literales (i), (ii) y/o (iii) anteriores no podrán, bajo ningún supuesto, superar de forma conjunta el Monto de la Cuarta Colocación.

- **Certificados de Participación en Cartera:** De conformidad con la Cláusula Séptima del Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento, la Empresa 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.

Al respecto, el inmueble comercial y oficinas Conquistadores y los inmuebles comerciales donde operan las Tiendas de Descuento Mass fueron adquiridos el 28 de febrero de 2020 y 24 de julio de 2020, respectivamente con fondos obtenidos mediante financiamientos bancarios. Sin embargo, tanto el Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado mediante Resolución No. 001-97-EF/94.10 como el Acto Constitutivo establecen que los Certificados de Participación que sirvan como mecanismo de pago de la Comisión por Operación Concretada sólo pueden crearse en una oferta pública. En ese sentido, el pago de la Comisión por Operación Concretada correspondiente a dichos inmuebles se encuentra pendiente, por lo que el Comité Técnico ha aprobado la creación de 12,338 Certificados de Participación, los cuales serán emitidos y entregados a la Empresa Administradora dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes al término de la eventual

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

oferta pública en el marco de la Cuarta Colocación.

Asimismo, el Fiduciario creará y mantendrá en cartera 50,000 Certificados de Participación, los cuales servirán para pagar la Comisión por Operación Concretada correspondiente a la adquisición o aporte de bienes inmuebles que se lleven a cabo luego de la Cuarta Colocación. El pago y emisión de estos Certificados de Participación se realizará dentro de los quince (15) Días Hábilés siguientes a la fecha de suscripción del contrato de transferencia del activo que se incorporará al Patrimonio Fideicometido y será informado como hecho de importancia conforme al Numeral 7.3 del Acto Constitutivo.

Finalmente, y de conformidad con lo establecido en el Anexo No. 2 del Acto Constitutivo, se ha determinado que el íntegro de la remuneración de los miembros del Comité Técnico correspondiente a las sesiones celebradas entre junio y noviembre de 2020 sea pagada mediante la entrega de Certificados de Participación. En ese sentido, el Fiduciario dispondrá la creación de 9,000 (Nueve mil) Certificados de Participación adicionales y los mantendrá en cartera para tal efecto. El pago y emisión de estos Certificados de Participación se realizará (i) para las sesiones del Comité Técnico celebradas con anterioridad a la fecha de término de la eventual oferta pública que se realice en el marco de la Cuarta Colocación, dentro de los cinco (5) Días Hábilés siguientes la fecha de término de dicha oferta pública; y (ii) para las sesiones del Comité Técnico celebradas con posterioridad a la fecha de término de la eventual oferta pública que se realice en el marco de la Cuarta Colocación, dentro de los quince (15) Días Hábilés siguientes a la fecha en la que se celebre cada sesión ordinaria o extraordinaria



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

del Comité Técnico, conforme al Numeral 7.3 del Acto Constitutivo.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

Gonzalo Rojas Fernández
Gerente General