

Protocolo de Instalación, Apertura y Acuerdos

29 de abril del 2022

01

La Asamblea General será presidida por el Representante de los Fideicomisarios, Sr. Bruno Viacava Hooker.

02

Actuará como Secretario la persona designada por el Presidente.

03

Conforme la agenda a desarrollarse y a lo establecido en el numeral 48.3 del Acto Constitutivo, la Asamblea General queda válidamente constituida en primera convocatoria cuando se encuentre representado cuando menos, dos tercios de los Certificados de Participación emitidos con derecho a voto; y en segunda convocatoria cuando se encuentren representados tres quintos de dichos Certificados de Participación.

04

Los Acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por decisión de Titulares de Certificados de Participación que representen por lo menos, la mayoría absoluta de los Certificados de Participación en circulación.



FIBRA Prime

Asamblea General de Tenedores de
Certificados de Participación

29 de abril 2022

Agenda

- 01** Aprobación de las modificaciones al Acto Constitutivo.
- 02** Instruir al Fiduciario a llevar a cabo el trámite de aprobación de las modificaciones al Acto Constitutivo.
- 03** Instruir al Fiduciario a solicitar las dispensas correspondientes a Scotiabank Perú S.A.A. y a Banco BBVA Perú respecto de los contratos de financiamiento de FIBRA Prime.
- 04** Instruir al Fiduciario para que suscriba el Proyecto de Adenda al Acto Constitutivo en representación del FIBRA Prime, así como todos los demás documentos públicos y privados necesarios para su formalización e inscripción.



01

**Aprobación
modificaciones al
Acto Constitutivo**

Problemas externos relacionados a FIBRA Prime

Afectación directa

LIMITACIONES – CONSECUENCIAS - IMPACTO

LIMITACIONES	CONSECUENCIAS	IMPACTO EN EL PORTAFOLIO
Pandemia Cuarentena	<ul style="list-style-type: none">Reducción de AforoCierre de establecimientos públicosToque de quedaTeletrabajoCierre de FronterasInmovilización	Reducción de rentas de alquiler + Aumento de vacancia del área arrendable
Crisis Política y Económica	<ul style="list-style-type: none">Fuga de CapitalesParalización de Inversión PrivadaIncertidumbreReducción cotización de activos	Aumento de volatilidad Tipo de Cambio + Baja posibilidad de hacer Colocaciones en el mercado de capitales

Nuestra respuesta a la situación

Objetivos propuestos

OBJETIVOS

RESPUESTA - OBJETIVO	CONDICIONES
01 Optimizar estructura de capital con financiamiento	<ul style="list-style-type: none">• Elevar el límite de garantías hasta el 50% del valor del activo total. De esta forma, se asegura como mínimo tener una exposición efectiva a préstamos del 35% del valor de activos (28% actualmente) en las operaciones de financiamiento (LTV = 70%).
02 Optimizar diversificación de la Política de Inversiones	<ul style="list-style-type: none">• Incluir estrategias de inversión en rentas inmobiliarias residenciales.• Incluir especificaciones en condiciones de inversión cuando el FIBRA no obtenga una posición mayoritaria.
03 Intensificar crecimiento del portafolio con enfoque en las operaciones de aportes	<ul style="list-style-type: none">• Optimizar alineamiento de condiciones para operaciones con aporte de bienes inmuebles a cambio de Certificados: (i) a nivel de comisiones del Estructurador/Empresa Administradora y (ii) actualizar proceso de valorización de Certificados de Participación.• Formalizar posibilidad de que el Comité Técnico autorice a la Empresa Administradora a suscribir contratos de opción u otros bajo condición de ceder la posición contractual al FIBRA.
04 Desarrollar estrategias de cobertura	<ul style="list-style-type: none">• Mitigar riesgo de volatilidad del Tipo de Cambio con instrumentos derivados únicamente de cobertura. Actualmente FIBRA no está autorizado a mitigar dicho riesgo.• Formalizar Política de Distribuciones periódicas.• Optimizar <i>compliance</i> mediante creación de Comité de Gestión Integral de Riesgo y Control Interno.

INVERSIONES EN RENTAS RESIDENCIALES

- ❑ Se incluye la opción de realizar inversiones en rentas residenciales, limitadas a edificios de viviendas y/o condominios residenciales (incluyendo, entre otros, modalidades de *multi-family* y *co-living* y otros activos que generen rentas inmobiliarias residenciales; siempre que no impliquen actividades de desarrollo inmobiliario).
- ❑ Se especifica un máximo de 25% del activo total para inversión en este tipo de activos.



Se propone modificar el numeral 2.12 y la Cláusula Vigésimo Segunda.

INVERSIONES EN POSICIONES MINORITARIAS

- ❑ Se incluye la opción de realizar inversiones en oficinas, viviendas, centros comerciales y/o locales comerciales individuales donde el FIBRA no obtenga una posición mayoritaria, únicamente en caso de que se cumplan las siguientes condiciones: (i) dichos inmuebles se adquieran de manera conjunta con otros inmuebles en una misma transacción por un monto agregado mayor a US\$20MM, y (ii) el valor de dichos inmuebles no represente una proporción mayor al 10% del monto total de la transacción.



Se propone modificar el numeral 2.12.

GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGO

- ❑ Se implementan medidas de gestión integral de riesgos, lo que incluye la creación de un Comité de Gestión Integral de Riesgos y Control Interno, así como la designación de un funcionario responsable de la gestión integral de riesgos.



Se propone incorporar el numeral 2.71 en la Cláusula Segunda, el literal y) en la Cláusula Décimo Quinta, un numeral 35.36 de la Cláusula Trigésimo Quinta y el Título XVI.

VALORIZACIÓN DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN

- ❑ Se actualiza el proceso de valorización de los Certificados de Participación, a efectos de determinar el valor de los certificados de Participación que sean emitidos y entregados en los siguientes supuestos (i) como consecuencia de una operación de aporte de bienes inmuebles, (ii) para el pago de la Comisión por Operación Concretada de APSA y (iii) para el pago de la retribución a los miembros del Comité Técnico; en cada caso priorizando el valor de mercado o valor determinado de acuerdo al Acto Constitutivo más reciente.



Se propone agregar un numeral 2.72, modificar la Cláusula Décima del AC, y modificar el numeral 7.1 del Anexo 1 del AC.

COMISIÓN DE LA EMPRESA ADMINISTRADORA

- Sobre la Comisión por Operación Concretada de la Empresa Administradora, se especifica que: (i) se generará a partir de la firma de la escritura pública de la transferencia de propiedad del inmueble materia de la operación; y que (ii) se pagará 75% en efectivo y el saldo en Certificados de Participación (salvo que no existan Certificados de Participación en cartera, en cuyo caso se deberá pagar el 100% de la comisión en efectivo).



Se propone modificar el numeral 7.3 del AC, el numeral 7.1 del Anexo 1 y el Anexo 2.

SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE OPCIÓN

- ❑ Se formaliza la posibilidad de que el Comité Técnico autorice a la Empresa Administradora a (i) suscribir a título propio contratos de opción de compra u otros permitidos por la regulación aplicable que tengan como finalidad última que el FIBRA adquiera la propiedad directa o titularidad de los Bienes Inmuebles, para luego (ii) ceder al Patrimonio Fideicometido, representado por el Fiduciario, bajo cualquier modalidad permitida, su posición contractual o los derechos derivados del contrato señalado en el literal (i) precedente o, designarlo como contraparte con la que los vendedores de los Bienes Inmuebles celebrarán los contratos de compraventa definitivos.



Se propone modificar el literal f) de la Cláusula Décimo Quinta y el numeral 20.1 del AC, y el literal b. del numeral 5.1 del Anexo 1.

CONTRATACIÓN DE DERIVADOS

- ❑ Se incluye la posibilidad de contratar derivados, únicamente con fines de cobertura y sujeto a las actualizaciones del Reglamento de Procesos de Titulización de Activos y de una política de inversiones en derivados que deberá ser aprobada por el Comité Técnico.



Se propone agregar un penúltimo párrafo en la Cláusula Vigésima.

LÍMITES DE ENDEUDAMIENTO Y GARANTÍAS

- ❑ Sobre los límites de endeudamiento y constitución de garantías, se precisa que el importe acumulado de las garantías permitidas asciende al 50% de los activos totales del FIBRA. En consecuencia, considerando un Loan-To-Value promedio de 70% requerido en las operaciones de financiamiento, el financiamiento del FIBRA se aproxime al 35% de los activos totales.



Se propone modificar la Cláusula Vigésimo Sexta.

PAGO DE LA UTILIDAD NETA DISTRIBUIBLE

- ❑ Sobre el pago de la Utilidad Neta Distribuible, se regula que el Fiduciario podrá realizar pagos a cuenta trimestrales de las Distribuciones a favor de los Titulares, siempre y cuando (i) los resultados acumulados a dicho periodo sean positivos y (ii) las distribuciones acumuladas, incluida la distribución de este periodo, no superen un 90% de la Utilidad Neta Distribuible acumulada.
- ❑ Lo anterior solo aplica a los primeros 3 trimestres del año.



Se propone modificar el numeral 29.3.

NUEVOS GASTOS ORDINARIOS

- Se incluye como Gastos Ordinarios:
 - a) El pago de los honorarios de la Entidad Estructuradora por los servicios de estructuración en los procesos de estructuración, incluyendo, entre otros, servicios de estructuración y colocación de certificados de participación por aportes de Bienes Inmuebles o por ofertas públicas. Asimismo, se precisa que dichos gastos no computarán para el límite de gastos ordinarios del Fideicomiso; y,
 - b) El pago de la retribución de los miembros del Comité de Riesgos y Control Interno y Comité de Auditoría; así como los gastos en los que se incurran en el proceso de implementación de tales órganos y de las políticas y procedimientos y controles establecidos para la gestión integral de los riesgos.
- Se excluye del límite de gastos a los honorarios de la Empresa Estructuradora por servicios de estructuración.



Se propone modificar los numerales 30.1.1 y 30.1.2.

APLICACIÓN DE MAYORÍAS CALIFICADAS

- ❑ Se precisa que las mayorías calificadas no aplican para los supuestos de modificaciones del Acto Constitutivo como consecuencia de la aprobación de una reducción de capital.



Se propone modificar el segundo párrafo del numeral 48.3.

ESTUDIOS DE ABOGADOS ELEGIBLES

- Se actualiza la lista de estudios de abogados elegibles para la defensa del Patrimonio Fideicometido.



Se propone modificar el Anexo 3.

ENTIDAD VALORIZADORA

- ❑ Se precisa que la entidad que se encargará de la valorización de los Certificados de Participación deberá tener como actividad principal la valorización de activos.



Se propone modificar el Anexo 4.



02

Instrucción al Fiduciario

Instrucciones al Fiduciario

FIBRA Prime

F. I. B. R. A.
PRIME



Instruir al Fiduciario a llevar a cabo el trámite de aprobación de las modificaciones al Acto Constitutivo en los términos recogidos en el Proyecto de Adenda ante la SMV.



Instruir al Fiduciario a solicitar las dispensas correspondientes a Scotiabank Perú S.A.A. y a Banco BBVA Perú respecto de los contratos de financiamiento de FIBRA Prime para formalizar las modificaciones al Acto Constitutivo en los términos recogidos en el Proyecto de Adenda.



Instruir al Fiduciario para que suscriba el proyecto de adenda al Acto Constitutivo en representación del FIBRA Prime, así como todos los demás documentos públicos y privados necesarios para su formalización e inscripción..

Este documento es propiedad de Administradora Prime S.A. (APSA o la Empresa Administradora) y ha sido elaborado, diseñado y redactado por dicha entidad con una finalidad meramente informativa sobre las características principales del Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA Prime, los activos que conforman y conformarán el portafolio, así como la estructura de gobierno de FIBRA Prime y APSA. La información que contiene esta presentación relacionada en forma exclusiva a FIBRA Prime y la Empresa Administradora se encuentra a su vez contenida en el Acto Constitutivo que dio origen a la constitución del “Patrimonio en Fideicomiso – D.Leg N° 861, Título XI- Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME”, y sus respectivas adendas, y en el Prospecto Marco del “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME”, según ha sido actualizado. Estos documentos se encuentran en el Registro Público de Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores y sus fines son meramente informativos. En ese sentido, el presente documento no tiene fines de colocación, pre-venta ni de oferta pública de valores, sino fines meramente ilustrativos. Para adoptar una decisión de inversión en el marco de cualquier oferta pública de valores mobiliarios que se realice de conformidad con el Reglamento de Oferta Pública Primaria y de Venta de Valores Mobiliarios, aprobado por Resolución CONASEV 141-1998-EF/94.10, y el Reglamento de Procesos de Titulización de Activos, aprobado por Resolución CONASEV 001-97-EF/94.10, y/o demás normas aplicables, los receptores de esta presentación deberán revisar previamente el Acto Constitutivo, el Prospecto Marco - con especial atención en la Sección “Factores de Riesgo” y demás documentos y actualizaciones que se encuentren registrados ante el Registro Público de Mercado de Valores. La información contenida en esta presentación no deberá considerarse como asesoría legal, financiera, contable, en materia de inversiones, tributaria, o de cualquier otro tipo, ni deberá ser entendida como una sugerencia o recomendación de cualquier naturaleza para realizar inversiones u operaciones de cualquier clase. Los receptores de esta presentación deberán en todo momento consultar con sus propios asesores financieros, contables, legales y tributarios. En ningún caso APSA, y/o sus accionistas, socios, directivos, empleados, administradores, asociados, representantes, asesores y/o personal serán responsables de cualquier tipo de perjuicio, pérdidas, reclamaciones o gastos de ningún tipo, ni de ninguna decisión tomada, que pudieran resultar del uso de este documento o de su contenido. El presente documento puede contener declaraciones sobre el futuro y se refieren, entre otros, a las actuales intenciones o creencias de APSA, y a las opiniones y expectativas de sus funcionarios. Dichas declaraciones no constituyen garantías de realización futura, sino que conllevan riesgos e incertidumbres, y los resultados reales pueden ser distintos de aquellos descritos en las declaraciones a futuro, debido a diferentes factores que escapan al control de APSA. Las palabras "cree", "puede", "pueda tener", "hará", "estima", "continúa", "anticipa", "pretende", "proyecta", "asume", "espera" y palabras semejantes son utilizadas para describir estimaciones y declaraciones relativas al futuro, las cuales se deben de tomar en cuenta sólo a la fecha cuando fueron hechas. APSA no asume obligación de actualizar o revisar cualquier proyección, estimación o declaraciones relativas al futuro debido a nueva información, futuros acontecimientos o similares. Este documento no constituye una invitación para realizar transacciones con los certificados de participación, por lo que no se recibirán propuestas vinculantes relativas a la adquisición de tales valores. Esta presentación en todo o en parte no podrá ser (i) copiada, fotocopiada o duplicada en ningún modo, forma o medio, (ii) redistribuida, (iii) divulgada, citada, comunicada, ni (iv) entregada a ninguna otra persona o entidad sujeta, sin la autorización previa y por escrito de APSA. Mediante la recepción del presente documento, se entiende que sus destinatarios aceptan las advertencias, situaciones y condiciones anteriormente expresadas en su integridad.



FIBRA Prime

Asamblea General de Tenedores de Certificados de Participación

Avenida Los Conquistadores N° 1041
Of. 302, San Isidro. Lima 27, Peru.
Email: fibraprime@fibraprime.pe
www.fibraprime.pe

