

PROSPECTO INFORMATIVO COMPLEMENTARIO AL PROSPECTO MARCO

El presente Prospecto Informativo Complementario (en adelante, el “Prospecto Complementario”) debe ser leído conjuntamente con el Prospecto Marco correspondiente al “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME” de fecha 23 de agosto de 2018, según haya sido actualizado.



Cuarta Colocación “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME hasta por USD 500'000,000.00 (Quinientos Millones y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)”

Cuarta Colocación Hasta por USD 35'000,000.00 (Treinta y cinco millones y 00/100 de Dólares de los Estados Unidos de América) (la “Cuarta Colocación”)



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”, “APSA” o la “Empresa Administradora”) realizarán el “Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME” (el “Programa”), los cuales son valores de contenido patrimonial, hasta por un monto máximo de USD 500'000,000.00 (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 a ser emitidos serán nominativos, indivisibles, libremente transferibles y serán colocados mediante oferta pública bajo el mecanismo de colocación que se describe en el Prospecto Marco, según haya sido actualizado. 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”).

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” (“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 (según estos términos se definen en la sección “Definiciones” del Prospecto Marco).

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, y que se describirán en el Prospecto Marco, según haya sido actualizado, así como en el presente Prospecto Complementario, de manera que el pago de utilidades provenientes de dichos Certificados de Participación se dará en función al desempeño de la renta de dichos bienes por lo que su naturaleza es variable. Los bienes del Fiduciario, del Originador y/o de la Empresa Administradora no responderán por las obligaciones contraídas por el Patrimonio Fideicometido. Tales obligaciones serán pagadas exclusivamente con los bienes del Patrimonio Fideicometido, conforme se dispone en los artículos 312° y 314° de la Ley del Mercado de Valores. El Fiduciario es una sociedad 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 106, Oficina 52, San Isidro, con teléfono: (511) 478 – 8463.

Véase la Sección 2 “Factores de Riesgo” en la página 26 del Prospecto Marco y de la Primera Actualización, en la página 6 de la Segunda Actualización, en la página 11 de la Tercera Actualización, y en la página 7 de la Cuarta Actualización, la cual contiene una discusión de ciertos factores que deberían ser considerados por los potenciales adquirentes de los Certificados de Participación ofrecidos.



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

El presente documento es el Prospecto Complementario Final.
La fecha de elaboración de este Prospecto Complementario es del 8 de octubre de 2020.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Este Prospecto Complementario contiene, a la fecha de su elaboración, en forma veraz y suficiente, toda aquella información que sea relevante a efectos de comprender las implicancias positivas y negativas de las transacciones propuestas con la finalidad que los potenciales inversionistas de los Certificados de Participación se encuentren en condiciones de adoptar decisiones libres e informadas respecto de la misma.

Los firmantes declaran haber realizado una investigación, dentro del ámbito de su competencia y en el modo que resulta apropiado de acuerdo a las circunstancias, que los llevan a considerar que la información proporcionada por el Originador, el Fiduciario, el Estructurador y/o la Empresa Administradora, en su caso incorporada por referencia, cumple de manera razonable con lo exigido en las normas vigentes, es decir, que es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara; y, con respecto a las ocasiones en que dicha información es objeto del pronunciamiento de un experto en la materia, o se deriva de dicho pronunciamiento, que carecen de motivos para considerar que el referido pronunciamiento contraviene las exigencias mencionadas anteriormente, o que dicha información se encuentra en discordancia con lo aquí expresado.

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

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

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

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

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

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


Lima, 8 de octubre de 2020

[Hoja de firmas en la página siguiente]

Hoja de Firmas a la Declaración de Responsabilidad del Prospecto Complementario



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



Jorge Moisés Yataco Huamán
Apoderado
Banco BBVA Perú
Entidad Estructuradora



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



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



Jorge Muñoz Zúñiga
Socio Principal
Muñoz, Olaya, Meléndez, Castro, Óno & Herrera
Abogados
Asesor Legal de la Entidad Estructuradora y
Fiduciario

I. INFORMACIÓN GENERAL

La información exigida por el artículo 45 del Reglamento, que no se encuentre contenida en el Prospecto Marco, según haya sido actualizado, se encuentra en el presente Prospecto Complementario.

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

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

Cada Certificado de Participación dará derecho a un (1) voto. |
| 6. | Moneda: | Dólares. |
| 7. | Monto del Programa: | Hasta por un máximo de USD 500'000,000 (Quinientos Millones y 00/100 Dólares). |
| 8. | Monto de la Cuarta Colocación: | Hasta por un máximo de hasta USD 35'000,000.00 (Treinta y cinco millones y 00/100 Dólares). |

- 9.** Vigencia del Programa: El Programa tendrá una vigencia de seis (6) años contados a partir de su inscripción en el RPMV o el plazo que resulte aplicable según la Legislación Aplicable. Dentro de dicho plazo, el Emisor podrá efectuar colocaciones de Certificados de Participación con cargo al Programa.
- 10.** Tipo de Oferta: Las colocaciones que forman parte del Programa serán realizadas a través de oferta pública. No se efectuarán ofertas privadas de Certificados de Participación.
- 11.** Originador: Es Administradora Prime S.A.
- 12.** Emisor: Es el Patrimonio Fideicometido denominado "Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – FIBRA – PRIME" representado por el Fiduciario.
- 13.** Entidad Estructuradora o Estructurador: Banco BBVA Perú.
- 14.** Fiduciario: BBVA Sociedad Titulizadora S.A.
- 15.** Representante de los Fideicomisarios: No se designará a un Representante de los Fideicomisarios.
- No obstante, la Asamblea General podrá designar a un Representante de los Fideicomisarios, el cual deberá ser un tercero no Vinculado a BBVA Sociedad Titulizadora S.A., al Originador, ni a los miembros del Comité Técnico.
- De acuerdo con el 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.
- 16.** Agente Colocador: BBVA Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A.
- 17.** Pago de Distribuciones: El pago de las Distribuciones a los Titulares de los Certificados de Participación se realizará conforme al detalle de la Cláusula Vigésimo Novena del Acto Constitutivo. Las Distribuciones solo se realizarán en la medida que el Patrimonio Fideicometido haya generado los recursos líquidos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones.
- 18.** Valor Nominal: USD 9.88601448 (Nueve y 88601448/100 Dólares).
- 19.** Valor Cuota: Es el valor cuota de cada Certificado de Participación calculado con una periodicidad trimestral.
- El Valor Cuota se calculará dividiendo el Patrimonio Neto del Patrimonio Fideicometido entre el número de Certificados de Participación emitidos a dicha fecha.
- El Valor Cuota puede ser mayor, menor o igual al

valor de mercado del Certificado de Participación cuyo precio se determinará por la oferta y demanda del mismo producto de su negociación en la BVL.

20. Periodo de Recepción de Órdenes:

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

El Periodo de Recepción de Órdenes será determinado por el Comité Técnico del Fideicomiso o por la persona(s) que este órgano delegue, e informado a través del Aviso de Oferta respectivo.

Queda establecido que el Emisor podrá, sin expresión de causa, suspender o dejar sin efecto la colocación de los Certificados de Participación sin asumir responsabilidad alguna, y el Agente Colocador se obliga a cumplir con dicha decisión siempre que la misma le haya sido informada por escrito y antes de que el Agente Colocador hubiese informado a los adjudicatarios de los Certificados de Participación respecto de dicha adjudicación.

21. Fecha de Emisión:

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

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

Se excluye de esta definición a los Certificados de Participación creados con la finalidad de servir de medio de pago de: (i) la Comisión por Operación Concretada a ser pagada a la Empresa Administradora, según lo establecido en el Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento; o (ii) la retribución del Comité Técnico. Estos Certificados de Participación serán creados en cada oportunidad en que se realice una nueva colocación; y serán emitidos, suscritos y pagados en la fecha en que sean entregados a la Empresa Administradora o al Comité Técnico, según corresponda.

22. Fecha de Cierre de Colocación:

Es la fecha de adjudicación de los valores correspondientes a cada colocación de Certificados de Participación, siguiendo el mecanismo de colocación establecido en el Prospecto Marco, según haya sido actualizado.

La Fecha de Cierre de Colocación de los Certificados de Participación de cada colocación será determinada por BBVA Sociedad Titulizadora S.A. en coordinación con el Originador y el Agente Colocador en el marco de lo aprobado por el Comité Técnico, e

informada a través del Aviso de Oferta respectivo.

- 23.** Fecha de Inicio del Periodo de Colocación o Período Recepción de Órdenes: La Fecha de Inicio del Periodo de Recepción de Órdenes de los Certificados de Participación de cada colocación será determinada por BBVA Sociedad Tituladora S.A. en coordinación con el Originador y el Agente Colocador en el marco de lo aprobado por el Comité Técnico, e informada a través del Aviso de Oferta respectivo.
- 24.** Fecha de Distribuciones: Son aquellas en las que se pagarán las Distribuciones, en caso existan recursos por distribuir conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Novena del Acto Constitutivo.
- 25.** Precio de Colocación: Será de USD 9.58 (Nueve 58/100 Dólares).
- 26.** Destino de los Recursos Captados:
- (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 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 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 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.

27. Derecho de Suscripción Preferente:

Se refiere al derecho de preferencia que tienen los Titulares de Certificados de Participación frente a terceros interesados en suscribir nuevos Certificados de Participación en los casos previstos en la Cláusula Décimo Primera del Acto Constitutivo.

Los Titulares de Certificados de Participación podrán ejercer su Derecho de Suscripción Preferente en una única rueda, conforme a lo indicado en el hecho de importancia comunicado el 15 de septiembre de 2020.

Los Certificados de Participación sin suscribir luego de la única 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.

- 28.** Leyes Aplicables: Significa la Constitución del Perú, cualquier Ley, Decreto de Urgencia, Decreto Ley, Decreto Legislativo, Decreto Supremo, y en general, cualquier norma u otra disposición legal o reglamentaria de carácter general, vigente en la República del Perú.
- 29.** Copropiedad: En el caso de copropiedad de Certificados de Participación, los copropietarios que representan más del cincuenta por ciento (50%) de éstos deberán designar ante el Emisor, por escrito con firma notarialmente legalizada, a una sola persona para el ejercicio de sus derechos como Titulares de Certificados de Participación, pero todos ellos responderán solidariamente frente al Emisor de cuantas obligaciones deriven de su calidad de titular de Certificados de Participación.
- 30.** Orden de Prelación: No existe prelación de pago entre las distintas colocaciones de los Certificados de Participación, por lo que en caso de Distribuciones y liquidación del Patrimonio Fideicometido, todos los Titulares de Certificados de Participación de todas las colocaciones en circulación tendrán la misma preferencia en el pago entre ellos, el mismo que será *pari passu* y a prorrata entre todos ellos.
- 31.** Costos de las colocaciones: Todos los costos relacionados con las colocaciones de los Certificados de Participación serán asumidos por el Patrimonio Fideicometido.
- Los costos de cada colocación serán definidos por el Fiduciario y la Empresa Administradora.
- Los costos de las colocaciones incluirán los siguientes conceptos:
- Honorarios por colocación y estructuración.
 - Pagos a la Bolsa de Valores de Lima por comisión de inscripción y listado.
 - Pago de comisión por fondo de garantía.
 - Tasas a la SMV.
 - Pagos a Cavali.
 - Clasificaciones de Riesgo.
- Los costos de las colocaciones no podrán exceder el 5% del monto de cada colocación, porcentaje que no incluirá IGV.

- 32.** Patrimonio Neto del Fideicomiso: Es el resultado de la resta entre el Activo Total del Patrimonio Fideicometido y los pasivos señalados en el balance del mismo.
- 33.** Mecanismo de Colocación: Es el mecanismo de colocación establecido en la Sección 17 del Prospecto Marco, según haya sido actualizado, y el Aviso de Oferta.
- 34.** Clasificación de Riesgo: El Programa cuenta con clasificaciones de riesgo otorgadas por dos (2) Clasificadoras, las cuales serán informadas en el Aviso de Oferta.
- 35.** Comisión por Operación Concretada: Se crearán 62,338 (sesenta y dos mil) Certificados de Participación para ser entregados a la Empresa Administradora en calidad de Comisión por Operación Concretada, conforme a las condiciones establecidas en la Cláusula Séptima del Contrato de Administración, Gestión, Operación y Mantenimiento y en el numeral 3.9 del presente Prospecto Complementario, por (i) el inmueble comercial y oficinas Conquistadores y los inmuebles comerciales donde operan las Tiendas de Descuento Mass que fueron adquiridos el 28 de febrero de 2020 y 24 de julio de 2020, respectivamente, con fondos obtenidos mediante financiamientos bancarios; y (ii) la adquisición de bienes inmuebles que se lleven a cabo luego de la Cuarta Colocación.
- 36.** Retribución del Comité Técnico: De conformidad con lo establecido en el Anexo No. 2 y en el numeral 7.3 de la Cláusula Séptima del Acto Constitutivo, y de acuerdo con lo informado mediante hecho de importancia de fecha 15 de septiembre de 2020, 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 ha dispuesto la creación de 9,000 (nueve mil) Certificados de Participación adicionales y los mantendrá en cartera para tal efecto, conforme a lo establecido en el artículo 80 del Reglamento.

II. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

De acuerdo con lo establecido en el numeral 11.1 de la Cláusula Décimo Primera del Acto Constitutivo, el Fiduciario reconocerá a los Titulares de Certificados de Participación su Derecho de Suscripción Preferente, entre otros, cuando se realice una nueva colocación dentro del Programa.

En ese sentido, con fecha 15 de septiembre de 2020, el Comité Técnico aprobó (i) una nueva colocación de Certificados de Participación hasta por un importe de hasta por USD 35'000,000.00 (treinta y cinco millones y 00/100 Dólares), lo que incrementaría el capital del FIBRA Prime a USD 84'638,271.84 (ochenta y cuatro millones seiscientos treinta y ocho mil doscientos setenta y uno y 84/100 Dólares)¹; (ii) la creación de hasta 3'540,355 (tres millones quinientos cuarenta mil trescientos cincuenta y cinco) de nuevos Certificados de Participación, que serán de la misma clase y contarán con los mismos derechos que aquellos Certificados de Participación actualmente en circulación; (iii) el precio de colocación de dichos Certificados de Participación será de USD 9.58 (Nueve y 58/100 Dólares); y, (iii) la convocatoria al proceso de suscripción preferente de Certificados de Participación. Cabe indicar que ello, así como los términos y condiciones para el ejercicio del derecho de suscripción preferente fueron informados mediante hecho de importancia en la misma fecha.

Asimismo, los resultados del ejercicio del derecho de suscripción preferente serán debidamente informados como hecho de importancia. Cabe señalar, que los Certificados de Participación sin suscribir luego de la única 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 las Leyes Aplicables. 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.

Es importante mencionar, que el monto de la Cuarta Colocación será informado conforme a las Leyes Aplicables en el Aviso de Oferta una vez finalizada la única rueda.

¹ Tal como fuera precisado mediante hecho de importancia de fecha 22 de septiembre de 2020.

III. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN

3.1. Condiciones de la colocación u oferta pública.

El Emisor podrá, sin expresión de causa, suspender o dejar sin efecto la colocación de los Certificados de Participación sin asumir responsabilidad alguna, y el Agente Colocador se obliga a cumplir con dicha decisión siempre que la misma le haya sido informada por escrito y antes de que el Agente Colocador hubiese informado a los adjudicatarios de los Certificados de Participación respecto de dicha adjudicación. Se deja constancia que, para el ejercicio de este derecho, el Emisor deberá haber previamente coordinado y acordado con el Comité Técnico, previa propuesta de la Empresa Administradora, la Entidad Estructuradora y el Agente Colocador.

3.2. Variable de adjudicación.

Para esta colocación, la adjudicación de los Certificados de Participación del Programa se realizará en base a los criterios establecidos en el numeral 3.4 siguiente.

Para efectos de esta colocación, el monto en dinero a ser ofrecido por cada inversionista será bajo la par; es decir, a un precio menor del Valor Nominal de los Certificados de Participación. A su vez, el monto total ofrecido por cada inversionista deberá ser múltiplo del precio de los Certificados de Participación.

3.3. Recepción de propuestas.

Para efectos de la Cuarta Colocación, el procedimiento de recepción de propuestas es el siguiente:

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

Las sociedades agentes de bolsa autorizadas por la SMV participantes (los "Intermediarios") deberán registrar las órdenes de compra de sus inversionistas en el sistema electrónico Millennium de la BVL hasta las 16:00 horas del último día del Período de Recepción de Órdenes (Fecha de Cierre de Colocación) detallando obligatoriamente en el campo de referencia de la orden los siguientes códigos según corresponda:

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

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

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

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

3.4. Mecanismo de adjudicación.

El mecanismo de adjudicación definido para la Cuarta Colocación es el siguiente:

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

- (i) sub-libro de órdenes de Personas Naturales,

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

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

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

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

Los resultados de la adjudicación podrán ser vistos por los Intermediarios a través del Sistema Electrónico de Negociación BVL- Millennium y diferentes medios de difusión de la BVL.

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

3.5. Liquidación y compensación de las transacciones.

La Fecha de Liquidación, que será establecida por el Emisor y comunicada en el Aviso de Oferta, será dos (2) Días Hábiles después de la Fecha de Adjudicación, a través de CAVALI, utilizando el mecanismo habitual de liquidación de operaciones al contado en Rueda de Bolsa. La liquidación se deberá realizar en Dólares, según se informe en el Aviso de Oferta. El Agente Colocador recibirá de CAVALI la totalidad de los fondos producto de la liquidación de la colocación de los Certificados de Participación.

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

3.6. Opción de Sobreasignación.

Para esta colocación no se considerará una opción de sobreasignación.

3.7. Hechos de Importancia.

El Fiduciario informará como hecho de importancia la colocación de los Certificados de Participación a través del sistema de MVNET y de otros medios que determine la SMV en caso sea aplicable.

3.8. Costos de la colocación

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

3.9. Emisión de Certificados de Participación a favor de la Empresa Administradora

De conformidad con lo establecido en el numeral 7.3 de la Cláusula Séptima del Acto Constitutivo y 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, que incluye la entrega de Certificados de Participación.

En ese sentido, el Fiduciario creará y mantendrá en cartera 62,338 (sesenta y dos mil trescientos treinta y ocho) Certificados de Participación que servirán como medio de pago de la Comisión por Operación Concretada correspondiente a la adquisición de los inmuebles con fondos obtenidos de la Cuarta Colocación y de los financiamientos que obtenidos por el FIBRA Prime durante el año 2020, conforme a las siguientes cifras referenciales:

1. 7,695 Certificados de Participación serán destinados al pago de la Comisión por Operación Concretada de la Empresa Administradora correspondiente a la adquisición del activo "Conquistadores", realizada mediante financiamiento bancario según Hecho de Importancia anunciado el día 28 de febrero de 2020. El pago de esta Comisión por Operación Concretada se encuentra pendiente.
2. 4,643 Certificados de Participación serán destinados al pago de la Comisión por Operación Concretada de la Empresa Administradora correspondiente a la adquisición de siete (7) activos "Tiendas Mass", realizada mediante financiamiento bancario según Hecho de Importancia anunciado el día 24 de julio de 2020. El pago de esta Comisión por Operación Concretada se encuentra pendiente.
3. 50,000 Certificados de Participación serán mantenidos en cartera, y servirán para el pago de las Comisiones por Operación Concretada correspondientes a la adquisición o aporte de inmuebles que se lleven a cabo luego de la Cuarta Colocación.

Se deja expresa constancia de que (i) conforme a lo aprobado por el Comité Técnico e informado mediante hecho de importancia de fecha 15 de septiembre de 2020, los Certificados de Participación mencionados en los numerales 1 y 2 anteriores serán emitidos y entregados a la Empresa Administradora dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes al término de la eventual oferta pública en el marco de la Cuarta Colocación; y (ii) la emisión, suscripción y entrega de los Certificados de Participación mencionados en el numeral 3 anterior se encontrará sujeta a que (a) el Comité Técnico apruebe la adquisición y/o aporte de inmuebles respectiva; (b) se lleven a cabo estas adquisiciones y/o aportes; y (c) se establezca el precio final de adquisición y/o aporte de los inmuebles en base al cual se calculará el importe de la Comisión por Operación Concretada, el mismo que será calculado en base a las disposiciones del Anexo No. 2 del Acto Constitutivo. Hasta que no se cumplan las condiciones mencionadas en el numeral (iii) anterior, estos Certificados de Participación se mantendrán en cartera hasta que corresponda su emisión, suscripción y entrega a la Empresa Administradora.

Asimismo, los Certificados de Participación mencionados en el numeral 3 anterior serán emitidos y entregados a la Empresa Administradora dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la fecha de suscripción del contrato de transferencia del activo que se incorporará al Patrimonio Fideicometido.

La Comisión por Operación Concretada será pagada según se indica en el cuadro siguiente:

TIPO DE OPERACIÓN	COMISIÓN (POR OPERACIÓN CONCRETADA)
Cuando se trate de una operación de adquisición o aporte de Bienes Inmuebles por un valor menor a USD10'000,000.00 (Diez millones y 00/100 Dólares)	3% del precio total acordado en el contrato correspondiente o el valor asignado al Bien Inmueble para efectos de su adquisición o aporte, incluyendo el Impuesto General a las Ventas cuando la operación esté gravada con dicho impuesto (el " <u>Precio Total</u> "), que será pagada de la siguiente manera: a) Transferencia bancaria por un monto equivalente al 1.5% del Precio Total; y

	b) Entrega de Certificados de Participación por un monto equivalente al 1.5% del Precio Total.
Cuando se trate de una operación de adquisición o aporte de Bienes Inmuebles por un valor mayor o igual a USD10'000,000.00 (Diez millones y 00/100 Dólares) y menor a USD20'000,000.00 (Veinte millones y 00/100 Dólares)	2% del precio total acordado en el contrato correspondiente o el valor asignado al Bien Inmueble para efectos de su adquisición o aporte, incluyendo el Impuesto General a las Ventas cuando la operación esté gravada con dicho impuesto (el " <u>Precio Total</u> "), que será pagada de la siguiente manera: a) Transferencia bancaria por un monto equivalente al 1% del Precio Total; y b) Entrega de Certificados de Participación por un monto equivalente al 1% del Precio Total.
Cuando se trate de una operación de adquisición o aporte de Bienes Inmuebles por un valor mayor o igual a USD20'000,000.00 (Veinte millones y 00/100 Dólares)	1% del precio total acordado en el contrato correspondiente o el valor asignado al Bien Inmueble para efectos de su adquisición o aporte, incluyendo el Impuesto General a las Ventas cuando la operación esté gravada con dicho impuesto (el " <u>Precio Total</u> "), que será pagada de la siguiente manera: a) Transferencia bancaria por un monto equivalente al 0.5% del Precio Total; y, b) Entrega de Certificados de Participación por un monto equivalente al 0.5% del Precio Total.
Cuando se trate de una operación de disposición de Bienes Inmuebles.	3% del precio total acordado en el contrato correspondiente, incluyendo el Impuesto General a las Ventas cuando la operación esté gravada con dicho impuesto.
Cuando se trate de la ejecución de un Proyecto.	5% del valor total del Proyecto, entendido este como el total del capital (equity) y deuda requerida para su desarrollo, incluyendo el Impuesto General a las Ventas cuando la operación esté gravada con dicho impuesto.

Tanto el precio y número de los Certificados de Participación que se emitan para este fin serán asignados tomando el valor de cotización promedio ponderado de los últimos (30) treinta Días Hábilés (valor mercado) anteriores a la fecha de suscripción de contrato de transferencia del activo que se incorporará al Patrimonio Fideicometido. Cabe indicar, que el valor de mercado será aquel registrado en el respectivo mecanismo centralizado de negociación. Por otro lado, 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 (30) treinta Días Hábilés, los Certificados de Participación serán valorizados al último Valor Cuota disponible antes de la fecha de suscripción del contrato de transferencia del activo que se incorporará al Patrimonio Fideicometido, conforme a lo establecido en el numeral 6.17 del Acto Constitutivo.

3.9.1 Emisión de Certificados de Participación a favor del Comité Técnico

De conformidad con lo establecido en el Anexo No. 2 del Acto Constitutivo, y según fuera comunicado mediante hecho de importancia de fecha 15 de septiembre de 2020, 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 ha dispuesto la creación de 9,000 (nueve mil) Certificados de Participación adicionales y los mantendrá en cartera para tal efecto, conforme a lo establecido

en el artículo 80° del Reglamento.

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 Hábiles 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 Hábiles siguientes a la fecha en la que se celebre cada sesión ordinaria o extraordinaria del Comité Técnico, conforme al Numeral 7.3 del Acto Constitutivo.

IV. INFORMACIÓN DEL PORTAFOLIO **MATERIA DE LA CUARTA COLOCACIÓN**

A continuación, se incluye el listado de las inversiones que formarían parte del portafolio materia de la Cuarta Colocación, cuyo valor de inversión en los principales activos ascendería hasta USD 27'550,000.00 (veintisiete millones quinientos cincuenta mil y 00/100 Dólares). Los inmuebles serán adquiridos de terceros no vinculados a la Empresa Administradora o al Comité Técnico a valor de mercado.

De igual manera, de conformidad con lo indicado en la Sección 2.2.6 del Prospecto Marco, según haya sido actualizado, se viene realizando la evaluación de los inmuebles a través del *due diligence* legal por el Estudio Payet, Rey, Cauvi, Pérez Abogados.

Asimismo, debe precisarse que para la preparación de los Contratos Preparatorios de Opción de Compra o de Compraventa, de ser el caso, se recibirá la asesoría legal del Estudio Payet, Rey, Cauvi, Pérez Abogados.

Los activos mencionados en los numerales I y II siguientes serán definidos como los “Inmuebles Industriales”. Al respecto, y conforme a lo informado mediante hecho de importancia de fecha 14 de septiembre de 2020, la Empresa Administradora ha suscrito los contratos preparatorios de opción de compra (los “Contratos de Opción”) de los Inmuebles Industriales, los cuales contemplan un derecho de opción de compra exclusiva de la Empresa Administradora, con reserva de beneficiario. De esta manera, la Empresa Administradora designará al FIBRA Prime como la contraparte de los contratos de compraventa definitivos. Asimismo, las opciones materia de los Contratos de Opción no podrán ser ejercidas a favor del FIBRA Prime sin (i) aprobación expresa del Comité Técnico; (ii) haber culminado la revisión técnica y legal de los Inmuebles; y (iii) que el FIBRA Prime cuente con los fondos suficientes para ello.

I. Inmueble Industrial 1

Inmueble industria/logístico destinado a almacenamiento y distribución exclusiva de productos del arrendatario, ubicado en principal zona industrial del distrito de Chorrillos, el mismo se encuentra ubicado en la principal avenida del distrito.

El siguiente cuadro muestra un resumen de la propiedad:

<u>Inmueble Industrial-Logístico</u>	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Chorrillos
Tipo de Activo	Industrial-Logístico
Valor de Adquisición	USD 20'500,000
Área Construida	22,542 m ²
Área Bruta Locable (Arrendable) (“ABL”)	59,943 m ²
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Financiera y Operativa	
Nivel de Ocupación	100%
Número de Arrendatarios	1 (*)
Ingresos Anuales Estimados	USD 1,534,950
Renta Mensual (USD/m ²)	USD 2.13

(*) *Farmacias Perianas S.A.C.*

II. Inmueble Industrial 2

Inmueble industrial/logístico bajo el esquema de arrendamiento y subarrendamiento, destinado a almacenamiento y distribución exclusiva de productos del arrendatario y del subarrendatario, ubicado en principal zona industrial del distrito de Villa El Salvador.

El siguiente cuadro muestra un resumen de la propiedad:

Inmueble Industrial-Logístico	
1. Características Comerciales	
Ubicación	Villa El Salvador
Tipo de Activo	Industrial-Logístico
Valor de Adquisición	USD 7,050,000
Área Construida	3,793 m2
Área Bruta Locable (Arrendable) ("ABL")	24,500 m2
Nivel de Propiedad	Control al 100%
2. Información Financiera y Operativa	
Nivel de Ocupación	100%
Número de Arrendatarios	1 (*)
Ingresos Anuales Estimados (ocupabilidad del 100%)	USD 634,500
Renta Mensual Promedio (USD/m2)	USD 2.16

(*) Santa Clara S.A.

III. Inmuebles Opcionales y/o Adicionales

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

- (i) amortizar parcialmente deuda bancaria de mediano plazo hasta por un importe de alrededor 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,
- (ii) 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 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 cuyo caso se complementará con un financiamiento bancario.

ANÁLISIS COMPARATIVO DE INMUEBLES PORTAFOLIO DE LA CUARTA COLOCACIÓN

	Activo	Tipo	Renta Anual (USD miles)	ABL (m2)	Ocupación ⁽¹⁾	Inversión (USD Mn) ⁽²⁾	Periodo del Contrato	Moneda del Contrato	Indexación Anual	Etapas ⁽³⁾
1	Inmueble Industrial 1	Industrial	1,535	59,943	100%	20.55	5 años	USD	Inflación USA	Estabilizado
2	Inmueble Industrial 2	Industrial	635	24,500	100%	7.05	7 años	USD	2%	Estabilizado

Cap Rate NOI⁽⁴⁾ Portafolio Activos Estabilizados	7.5%
--	-------------

(1) Según contratos de arrendamiento a firmar.

(2) Este monto considera el valor de adquisición.

(3) Se considera como "Activo Estabilizado" a aquellos activos en operación, que presentan niveles de vacancia actual dentro del intervalo de referencia a nivel del mercado inmobiliario. Se considera como "Activo en Proceso de Estabilización" a aquellos activos en operación, que presentan niveles de vacancia fuera del intervalo de referencia a nivel del mercado inmobiliario. El único inmueble del portafolio del FIBRA Prime en "Proceso de Estabilización" es Oficinas El Virrey.

(4) El *Cap Rate NOI* es la tasa obtenida al dividir el *Net Operating Income* ("NOI") entre el valor de los inmuebles del FIBRA Prime. El NOI es el ingreso que generan las propiedades luego del pago de gastos operativos (seguros, administración de propiedad, impuestos, mantenimiento, limpieza, etc.). Para calcular el NOI se consideraron ingresos por alquiler históricos, y gastos operativos estimados según la estructura de gasto propio del FIBRA Prime.

RESUMEN DE FUENTES Y USOS

De manera referencial, los recursos captados en la Cuarta Colocación serían utilizados de la siguiente manera²:

COLOCACIÓN 4 RESUMEN DE FONDOS Y USOS

Fuentes de recursos (USD 000)		Destino de los recursos (USD 000)	
Recursos brutos de la oferta	35,000	Valor de inmuebles (excluyendo arras y diferimientos)	27,550
Recursos brutos de terceros	-	Valor de inmuebles Aportados (pago con CPs)	-
		IGV - Inmuebles y CAPEX	-
		Alcabala	854
		Comisión por Operación Concretada Adquisición activos*	208
		IGV - Comisión por Operación Concretada Adquisición	75
		Comisión por Operación Concretada Disposición de activos	-
		IGV - Comisión por Operación Concretada Disposición activos	-
		Comisión por Operación Concretada Ejecución de Proyectos	-
		IGV - Comisión por Operación Concretada Ejecución de Proyectos	-
		Comisión por Colocación y Estructuración**	1,225
		IGV - Comisión por Colocación y Estructuración	221
		Comisión Fija por Colocación y Estructuración**	-
		IGV - Comisión Fija por Colocación y Estructuración	-
		Otros gastos de la oferta	256
		IGV - Otros gastos de la oferta	42
		Caja inicial	30
Total fuentes	35,000	Total usos	30,460
		Arras entregados	(75)
		Adquisición de activos alternativos y/o Prepago parcial de deuda financiera	4,615
		Requerimiento Total	35,000

* En base al Anexo No. 1 del Acto Constitutivo, el 50% de la Comisión por Operación Concretada será pagado en efectivo, y el 50% restante a través de la emisión de Certificados de Participación que se mantendrán en cartera conforme a lo indicado en el numeral 3.9 del presente Prospecto Complementario. La totalidad del IGV se pagará en efectivo.

** Esta comisión está comprendida dentro del numeral 26 de la Sección 1 del presente Prospecto Complementario.

² El presente ejercicio considera la adquisición de los Inmuebles Industriales.

RESUMEN ESTADÍSTICO DEL PORTAFOLIO DE LA CUARTA COLOCACIÓN

- En caso se adquieran los Inmuebles Industriales, el valor de inmuebles de la Cuarta Colocación ascendería a USD 27.550,000.
- Estos Inmuebles Industriales son considerados como “Activos Estabilizados”, corresponden al sector industrial, y presentan un 100% de ocupabilidad del ABL total.

FLUJOS PROFORMA AÑO COMPLETO PORTAFOLIO ACTUAL, CUARTO PORTAFOLIO Y PORTAFOLIO DE COMPRAS APALANCADAS

De acuerdo con el plan de negocio, el escenario base considera los flujos generados por: (i) el portafolio actual de inmuebles; (ii) los Inmuebles Industriales que serían adquiridos con fondos obtenidos en la Cuarta Colocación; y (iii) un portafolio de activos que se estima será adquirido mediante financiamiento bancario. En conjunto, generarían el siguiente flujo durante un año completo 2021E Proforma:

Concepto	USD miles
Alquileres netos proforma	8,588
<i>Facility Management</i> y demás gastos y costos operativos	(617)
Net Operating Income (NOI)	7,971
<i>Fee</i> de administración y otros ingresos y/o gastos	(1,494)
EBITDA	6,477
Intereses financieros	(980)
Flujo de ingresos por IGV	566
Liberación de caja y reservas por saldos anteriores	168
Flujo Distribuible	6,232

Notas:

El flujo proforma toma en consideración las rentas de los actuales inmuebles según las condiciones contractuales o términos pactados en las actuales negociaciones, así como las rentas de los inmuebles a adquirirse de acuerdo con el plan de negocio especificado con antelación. Cabe precisar que, para el cálculo de los ingresos estimados por el activo El Virrey (*retail* y oficinas), se usó un tipo de cambio proyectado de S/ 3.50 por Dólar. Además, el portafolio proyectado cuenta con un 64% y 36% de los ingresos en Dólares y Soles, respectivamente.

Asimismo, el flujo proforma brinda un estimado de los costos, gastos y otros ingresos hasta llegar al flujo distribuible en el periodo mencionado. De igual forma, el concepto de “Otros ingresos y/o gastos” incluye intereses por depósito en ahorros, impuesto a las transacciones financieras, mantenimiento de cuentas, gastos bancarios, aplicativos bancarios, entre otros.

Para efectos de lectura de esta proyección se debe tomar en cuenta los siguientes puntos:

- Se considera ocupación al 100% para los activos Estabilizados (Inmuebles Industriales) de la Cuarta Colocación.
- Bajo el escenario esperado, se proyecta la adquisición de dos activos adicionales mediante financiamiento bancario durante el 2020, por un importe estimado de USD 12Mn.
- Para efectos de análisis, se ha considerado que los únicos activos adquiridos con los fondos adjudicados para la Cuarta Colocación son los Inmuebles Industriales por un importe ascendente a USD 30,189Mn, que incluye el precio de compra de estos activos

(USD 27.550Mn), así como los gastos de la Cuarta Colocación que correspondan (USD 2.64Mn).

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

BAJO DICHO SUPUESTO, UNA VEZ EJECUTADAS LAS INVERSIONES DE LA CUARTA COLOCACIÓN, Y ESTAS GENEREN INGRESOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO, EL CÁLCULO DE UTILIDADES PROVENIENTES DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN SE REALIZARÁ SEGÚN LA ESTRUCTURA Y CIFRAS QUE, DE MANERA REFERENCIAL, SE DETALLAN EN LA PRESENTE SECCIÓN. CONFORME A LO SEÑALADO PREVIAMENTE, LOS INVERSIONISTAS DEBEN TENER EN CUENTA QUE LAS CIFRAS QUE SE PRESENTAN EN ESTA SECCIÓN SON INDICATIVAS Y PODRÍAN VARIAR SOBRE LA BASE DE LAS CONSIDERACIONES ANTES EXPUESTAS. ADICIONALMENTE, VÉASE LA SECCIÓN FACTORES DE RIESGO DEL PROSPECTO MARCO Y SUS RESPECTIVAS ACTUALIZACIONES.