



Lima, 10 de septiembre de 2025

### CARTA DE INTENCIÓN

Señores:

Primavera Square S.A.C.

Lima. -

Asunto: Dollarcity The Square

Por medio del presente instrumento, les agradecemos su buena disposición y hacemos de su conocimiento nuestra propuesta para la suscripción de un futuro Contrato de Usufructo, por el Local ubicado en el semisótano del Centro Comercial The Square situado en la Av. Prolongación Primavera, Urbanización Aldebarán, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima. Naturalmente, la presente comunicación constituye una fase preparatoria, en la cual es de nuestro interés precisarles los términos y condiciones de mayor relevancia para un futuro Contrato de Usufructo.

Usufructuario	<ul style="list-style-type: none"><li>Solana Comercial S.A.C. (nombre comercial Dollarcity).</li></ul>
Plazo de contrato	<ul style="list-style-type: none"><li>Veinte (20) años, contados desde la fecha de firma del Acta de Entrega del Local.</li></ul>
Tipo de contrato	<ul style="list-style-type: none"><li>Usufructo.</li></ul>
Área en mt <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>887.12 m<sup>2</sup> (Ochocientos ochenta y siete metros cuadrados con doce centímetros cuadrados), según plano inserto en el Anexo 1.</li></ul>
Renta mensual all in	<ul style="list-style-type: none"><li>S/ 38,400.00 (Treinta y ocho mil cuatrocientos con 00/100 Soles) más IGV por mes.</li><li>Doce (12) rentas al año.</li><li>Para el cumplimiento de las obligaciones por parte del Usufructuario al Usufructuante, este último deberá de estar inscrito como proveedor del Usufructuario.</li><li>La renta será pagada por periodo mensuales, bajo la modalidad de mes adelantado, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes de presentado el comprobante de pago, emitido, conforme a lo que se establecerá en el contrato y a las leyes aplicables, por parte del Usufructuante al Usufructuario.</li></ul>
Destinación	<ul style="list-style-type: none"><li>Por requerimiento del Usufructuante, el Local deberá ser destinado y/o usado según se detalla a continuación: (i) Para la comercialización de los productos que formen parte de las categorías de Cocina, Decoración y Hogar, Limpieza, Salud y Belleza, Alimentos, Mascotas, Oficina y Papelería, Artículos para Bebé, Plásticos y Cristalería, Fiesta, Ferretería y Jardinería, Juguetes, entre otras categorías; (ii) Podrá realizarse la comercialización de productos de la categoría de Bebidas Alcohólicas en el surtido de productos del Local, siempre y cuando el área de exhibición para dicha mercadería no supere el cinco por ciento (5%) del área superficial de su sala de ventas; y (iii) Queda expresamente establecido que en ningún caso se realizará en el Local la comercialización de los productos que formen parte de las categorías de Alimentos Perecibles (frutas, verduras, carnes de cualquier tipo, entre otros).</li></ul>
Incrementos de renta	<ul style="list-style-type: none"><li>La renta mensual se incrementará una vez haya transcurrido un (01) año contado desde el día siguiente a la fecha de firma del Acta de Entrega del Local, en un porcentaje igual al de la variación del Índice de Precios al Consumidor de Lima Metropolitana (IPC Lima Metropolitana), publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) ocurrida para el año inmediatamente anterior, es decir del primero (01) de enero al treinta y uno (31) de diciembre del año inmediatamente anterior.</li></ul>

# Dollarcity



Costos directos	<ul style="list-style-type: none"><li>Serán responsabilidad del Usufructuario los costos directos asociados a su operación, tales como: servicios públicos, arbitrios, etc.</li></ul>
Período de implementación	<ul style="list-style-type: none"><li>Noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha de firma del Acta de Entrega del Local.</li><li>El Usufructuario asumirá durante el periodo de implementación los costos directos asociados a su operación, tales como: servicios públicos y arbitrios correspondientes al Local.</li><li>En el caso que el Usufructuario inicie sus operaciones antes de los noventa (90) días calendario, inmediatamente se generará la obligación de pago de la renta mensual pactada a favor del Usufructuante.</li></ul>
Cláusula de fuerza mayor	<ul style="list-style-type: none"><li>Cuando por mandato de una autoridad competente, se disponga la restricción de la movilidad o locomoción, restricción al desarrollo de ciertas actividades personales, profesionales, civiles o comerciales en ciertos lugares o en determinados momentos, o cualquier otra condición que afecte o pueda llegar a afectar, limitar o impedir de manera directa o indirecta, la capacidad de adecuar, usar y gozar el Local, la renta mensual se verá reducida en función al aforo que sea permitido en dicho momento por la autoridad competente, bajo las siguientes premisas:<ul style="list-style-type: none"><li>Si la reducción del aforo se ubica por debajo del aforo autorizado y hasta el 50% (Cincuenta por ciento), la reducción de la renta mensual se dará en la misma proporción a la reducción del aforo.</li><li>Si la reducción del aforo es mayor al 50% (Cincuenta por ciento) del aforo autorizado, las Partes estarán obligadas a reunirse y a buscar un acuerdo equitativo y armonioso para ambas Partes.</li></ul></li></ul>
Inicio de pago del primer mes	<ul style="list-style-type: none"><li>Al finalizar el periodo de implementación o al inicio de operaciones del Local, lo que ocurra primero.</li></ul>
Fecha de firma del Contrato	<ul style="list-style-type: none"><li>De inmediato, una vez realizado el due dilligence y aceptado las condiciones por ambas partes.</li></ul>
Operación	<ul style="list-style-type: none"><li>De acuerdo con lo que se estipulará en el Contrato cualquier trámite o gestión municipal para la obtención de los permisos municipales del Local serán de única responsabilidad del Usufructuario.</li><li>Sin perjuicio de lo anterior, el Contrato podrá ser resuelto siempre que la no obtención de los permisos y/o licencias, antes mencionadas, no sea imputable al Usufructuario.</li></ul>
Cláusula de salida	<ul style="list-style-type: none"><li>Sin perjuicio del plazo del Contrato, el Usufructuario podrá resolverlo sin expresión de causa, después de los primeros tres (03) años de vigencia, previa notificación por escrito con cuatro (04) meses de anticipación. No se aplicará ningún tipo de responsabilidad y/o penalidades para el Usufructuario.</li><li>El íntegro del plazo del Contrato será forzoso para el Usufructuante, salvo que se haya configurado un evento de terminación del Contrato, mismos que se establecerán en este, en cuyo caso el Usufructuante podrá terminarlo.</li></ul>
Confidencialidad	<ul style="list-style-type: none"><li>La información que intercambien las partes (tales como el valor de la renta mensual, plazo, ajustes, entre otras) son de carácter confidencial y deberá ser catalogada como tal, y por tanto las partes se comprometen y se obligan a guardar la más estricta reserva sobre la información y a no divulgarla a terceros o a usarla para propósitos distintos del cumplimiento del objeto del Contrato.</li><li>Se excluye de esta prohibición la información que deba enviarse a los entes de control gubernamentales.</li><li>Será de estricta confidencialidad el monto de la renta mensual que se pactará para efectos del Contrato de Usufructo.</li></ul>

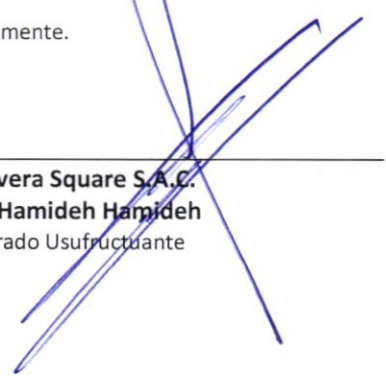
<b>Cesión de posición contractual</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cualquiera de las partes podrá ceder su posición contractual de manera total a cualquiera de las compañías del grupo, matrices, filiales y subsidiarias controladas por el Usufructuario o el Usufructuante, según corresponda.</li></ul>
<b>Arrendamiento</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• El Usufructuario podrá arrendar total o parcialmente las áreas objeto de este Contrato a cualquiera de las compañías del grupo, matrices, filiales y subsidiarias controladas por el Usufructuario.</li></ul>
<b>Modo de entrega del Local y Áreas Comunes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• El Local será entregado por el Usufructuante al Usufructuario con las siguientes características:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Piso y techo sellados e impermeabilizados.</li><li>○ Piso nivelado y en contrapiso.</li><li>○ Área libre, con excepción de las estructuras existentes.</li><li>○ Cerramiento perimetral de piso a techo.</li><li>○ Resistencia de carga de piso de 350 kg/m2 (Trescientos cincuenta kilogramos por metro cuadrado).</li><li>○ Acometida de energía eléctrica de 65 kw. de uso exclusivo del Usufructuario, dentro del Local, y de acuerdo con el layout del Usufructuario.</li><li>○ Acometida de agua y desagüe, de uso exclusivo del Usufructuario, dentro del Local, y de acuerdo con el layout del Usufructuario.</li><li>○ Acometida de ACI dentro del local, de acuerdo con el layout del Usufructuario.</li><li>○ Áreas comunes deben cumplir con la normativa de seguridad, la cual estará refrendada por un certificado ITSE vigente, el mismo que será entregado por el Usufructuante al Usufructuario.</li><li>○ Área técnica, sin costo, en el techo del complejo comercial para que el Usufructuario coloque sus equipos de HVAC.</li></ul></li><li>• El Usufructuario realizará las obras de demolición, de cerramiento, piso, red eléctrica interna, luminarias, aires acondicionados y demás actividades necesarias para construir y acondicionar el Local, para lo cual el Usufructuante autoriza las obras y demoliciones necesarias para tal fin, siempre que éstas no representen una afectación estructural al Local, caso contrario se requerirá la autorización previa del Usufructuante.</li></ul>
<b>Fecha de entrega del Local</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Como máximo el 01 de octubre del 2026.</li><li>• El Usufructuante comunicará, al Usufructuario, con quince (15) días hábiles de anticipación la fecha definitiva de entrega del Local.</li></ul>
<b>Seguros</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Durante la vigencia del Contrato, el Usufructuario deberá contratar y mantener vigentes las siguientes pólizas de seguros:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Póliza por Daño Patrimonial: el Usufructuario deberá mantener vigente una póliza de seguro que cubra adecuadamente las mejoras y activos del Usufructuario en el Local hasta por su valor de reconstrucción o reposición, incluyendo sus equipos, mobiliario, principales elementos del decorado e instalaciones. Este seguro deberá cubrir los riesgos inherentes a la operación del negocio y por lo menos el daño emergente y el lucro cesante frente a los riesgos de incendios y líneas aliadas, terremotos, explosiones, huelgas y conmociones civiles, daños maliciosos, vandalismo y daño por agua.</li><li>○ Póliza de Responsabilidad Civil: el Usufructuario deberá mantener vigente una póliza de seguro que cubra adecuadamente su responsabilidad civil extracontractual frente a el Usufructuante y a terceros en general, por daños que se pudiesen originar por cualquier accidente y/o siniestro ocurrido en el Local, incluyendo los riesgos por accidentes personales de sus clientes y proveedores.</li></ul></li><li>• El Usufructuante deberá mantener durante la vigencia del presente Contrato, una póliza de seguros contra todo riesgo, que cubra la obra gruesa del Local hasta por su valor de reconstrucción o reposición frente a los riesgos de</li></ul>

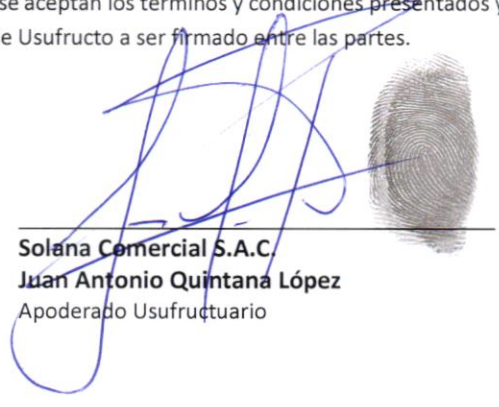


	incendios y líneas aliadas, terremotos, explosiones, huelgas y conmociones civiles, daños maliciosos, vandalismo y daño por agua. Esta póliza podrá ser una póliza de cobertura global.
<b>Aviso externo:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• El Usufructuario queda debidamente autorizado para colocar aviso de marca en la fachada externa del Local, respetando la reglamentación aplicable por el municipio.</li><li>• Los impuestos y gastos asociados a los avisos externos serán asumidos por el Usufructuario.</li></ul>
<b>Licencias</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• De acuerdo con lo que se estipulará en el Contrato cualquier trámite o gestión municipal para la obtención de los permisos municipales del Local serán de única responsabilidad del Usufructuario.</li><li>• Sin perjuicio de lo anterior, el Contrato podrá ser resuelto siempre que la no obtención de los permisos y/o licencias, antes mencionadas, no sea imputable al Usufructuario.</li></ul>
<b>Garantía</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• El Usufructuario entregará al Usufructuante por concepto de garantía una carta fianza por el importe de S/ 38,400.00 (Treinta y ocho mil cuatrocientos con 00/100 Soles) equivalente a una (01) renta mensual, a más tardar a los diez (10) días calendarios contados a partir de la fecha de firma del Acta de Entrega del Local.</li></ul>
<b>Adelanto de renta mensual all in</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• El Usufructuario entregará al Usufructuante un adelanto de renta equivalente a S/ 76,800.00 (Setenta y seis mil ochocientos con 00/100 Soles) más IGV.</li><li>• El adelanto de renta se efectuará a los diez (10) días hábiles posteriores al inicio de operaciones del Centro Comercial, y a la entrega del comprobante de pago, correctamente emitido, por parte del Usufructuante al Usufructuario.</li><li>• El adelanto de renta será descontado en periodo mensuales, a partir de la finalización del periodo de implementación, o al inicio de operaciones del Local, lo que ocurra primero.</li></ul>
<b>Otros:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cualquier modificación estructural al Local debe de ser autorizada por el Usufructuante.</li><li>• El Usufructuante brindará estacionamiento gratuito a los clientes del Usufructuario por consumos a partir de S/ 50.00 (Cincuenta con 00/100 Soles); este monto será ajustado anualmente según IPC Lima Metropolitana.</li><li>• El mantenimiento, seguridad y limpieza del área común (incluyendo el elevador) es de responsabilidad del Usufructuante.</li><li>• A la devolución del Local, este se entregará al Usufructuante con las mejoras no removibles, en el estado en el que se encuentren, que el Usufructuario haya implementado sobre este.</li><li>• Correrá por cuenta del Usufructuario los gastos notariales y registrales derivados del Contrato de Usufructo.</li></ul>

Se entiende que, a la suscripción del presente instrumento, se aceptan los términos y condiciones presentados y, por lo tanto, tales aspectos serán aplicados en el Contrato de Usufructo a ser firmado entre las partes.

Cordialmente.

  
Primavera Square S.A.C.  
Fadel Hamideh Hamideh  
Apoderado Usufructuante

  
Solana Comercial S.A.C.  
Juan Antonio Quintana López  
Apoderado Usufructuario



NOTARIA  
ENUTO  
Arona 545  
sidro  
nica 200-4000

**CERTIFICO:** QUE LA FIRMA QUE ANTECEDE EN EL PRESENTE DOCUMENTO CORRESPONDE A:  
**JUAN ANTONIO QUINTANA LOPEZ**, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD  
N° **40193347** QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACION DE **SOLANA COMERCIAL S.A.C.** SEGÚN PODER  
INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° **14484888**, DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE  
LIMA.

SE DEJA CONSTANCIA QUE EN LA FECHA SOLO SE CERTIFICA LA UNICA FIRMA QUE OBRA EN EL  
DOCUMENTO.

ART. 108° D.L. 1049: EL NOTARIO NO ASUME RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DE ESTE  
DOCUMENTO.

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN LA NOTARIA.

DOY FE, SAN ISIDRO, 10 DE SETIEMBRE DEL 2025.

SV



GINO BENVENUTO MURGUÍA  
ABOGADO  
NOTARIO DE LIMA

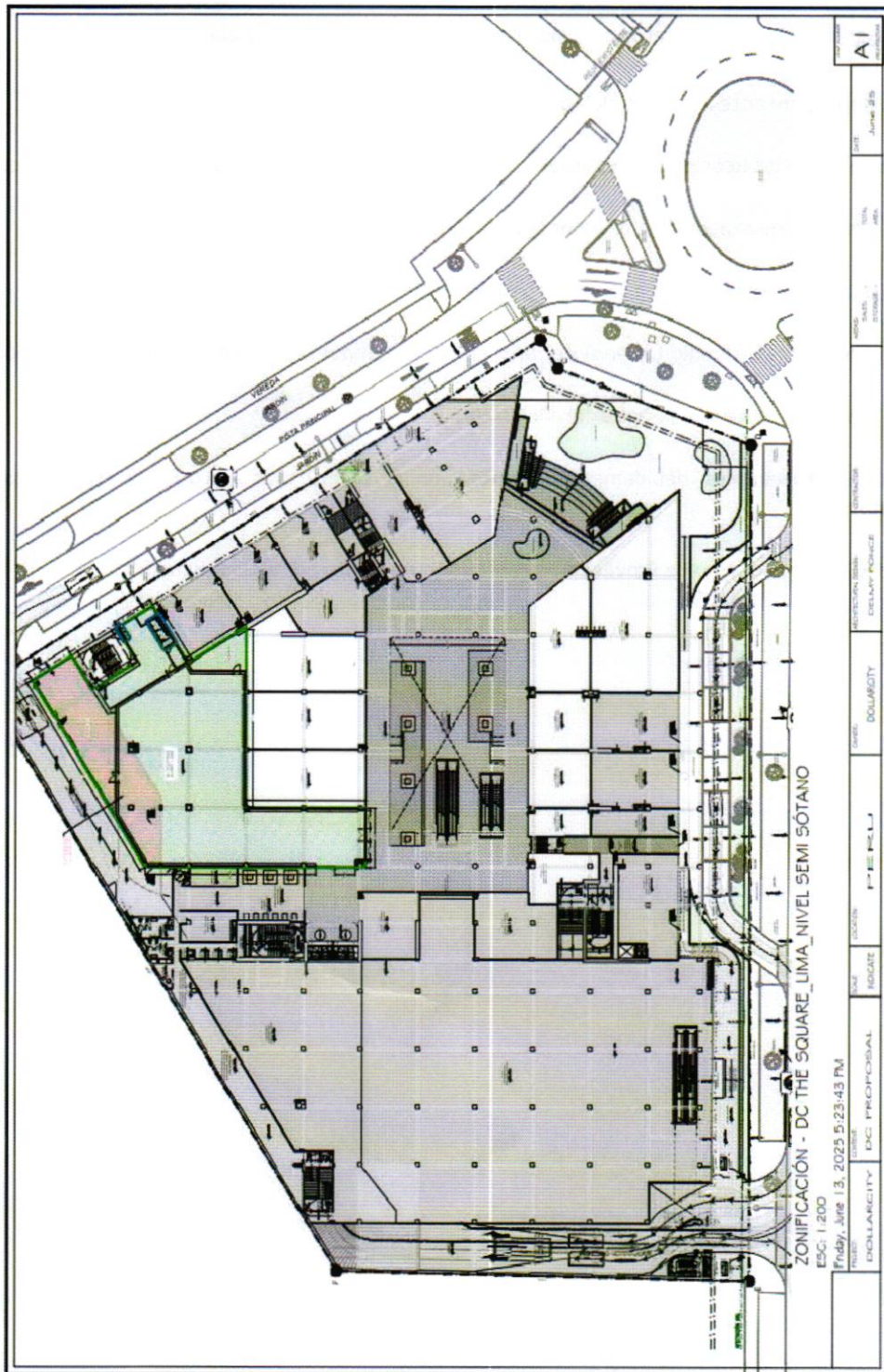


**CARILLA EN BLANCO**



## Anexo 1

### Plano Perimétrico del Local





## **Anexo 2 Documentos**

Si son aceptados los términos de la Carta de Intención solicitamos enviar los siguientes documentos previo a la firma del Contrato:

1. Partida Registral del Local, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días.
2. DNI de los Representantes Legales del Usufructuario.
3. Vigencia de Poder de los Representantes Legales, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días.
4. Ficha RUC, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días.
5. Certificado de parámetros vigente.
6. HR (Hoja Resumen) y PU (Predio Urbano) del año en curso, emitidos por la municipalidad correspondiente.
7. Recibos de energía, y de agua y desagüe del año en curso.
8. Formulario de Proveedores debidamente suscrito por el Usufructuario, con sus respectivos documentos sustentatorios.
9. Compromiso de Cumplimiento de Proveedores debidamente suscrito por el Usufructuario.