

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

San Isidro, 3 de marzo de 2022

Señores  
**Superintendencia del Mercado de Valores**  
Presente. –

Referencia: Hecho de Importancia

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 el Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso – D. LEG. N° 861, Título XI – Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces – Fibra - PRIME (“FIBRA Prime”), en sesión extraordinaria llevada a cabo el día de hoy, ha adoptado los siguientes acuerdos:

1. La participación de FIBRA Prime, en calidad de prestatario, en una operación de financiamiento bajo la modalidad “*Club Deal*” con Scotiabank Perú S.A.A. (“SBP”) y Banco BBVA Perú (“BBVA”) (el “Financiamiento”), la misma que se encuentra bajo el alcance de la autorización de la Asamblea General de titulares de certificados de participación bajo el Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación con fecha del 14 de enero de 2022, cumpliéndose con lo establecido en el Acto Constitutivo; cuyos principales términos y condiciones se detallan a continuación:
  - a) Monto total del Financiamiento: hasta por US\$ 39’300,000.00 (Treinta y Nueve Millones Trescientos Mil y 00/100 Dólares).
  - b) Participación de SBP: hasta por US\$ 19’650,000.00 (Diecinueve Millones Seiscientos Cincuenta Mil y 00/100 Dólares (o suma equivalente al 50% del importe total).
  - c) Participación de BBVA: hasta por US\$ 19’650,000.00 (Diecinueve Millones Seiscientos Cincuenta Mil y 00/100 Dólares (o suma equivalente al 50% del importe total).
  - d) Moneda: Dólares.
  - e) Plazo del préstamo: 3 años contados a partir de la fecha de cierre, pudiendo reducirse en determinados supuestos previstos en el Contrato de Préstamo.
  - f) Tasa de interés compensatorio: 4.60%, sujeta a los siguientes incrementos: (i) incremento de 15 puntos básicos por trimestre a partir del 31 de agosto de 2023, a menos que se realice un prepago de 25% del Importe Total (“Prepago 1”); (ii) incremento de 50 puntos básicos por semestre a partir del 31 de agosto de 2024, a menos que se realice un prepago de 33.3% del Importe Total (“Prepago 2”); e (iii) incremento de 30 puntos básicos por cada nivel de la clasificación de los certificados de participación emitidos por el Prestatario por debajo de BBB+fi.pe, por cualquiera de las Clasificadoras de Riesgo, y que no se haya revertido en un periodo máximo de 6 meses contados desde la fecha del respectivo informe de clasificación.
  - g) Tasa de interés moratorio: 2% anual adicional a la tasa de interés compensatorio.

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

- h) Periodo de intereses: mensual. Se computarán sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días calendario, contados a partir de la fecha del primer desembolso.
  - i) Amortización: al vencimiento.
  - j) Destino de los fondos: realizar el repago de la deuda financiera existente, adquisición de locales de oficinas, comerciales, industriales o logísticos a satisfacción de los Prestamistas, y los gastos de la transacción.
  - k) Comisión de estructuración: 1.00% del monto del préstamo, pagadero en la fecha de cierre.
  - l) Comisión de prepago: 2.00% sobre el monto del principal a ser prepago. Esta comisión no será aplicable en caso (i) el Prestatario realice el prepago con fondos producto de (a) una colocación de certificados de participación del FIBRA Prime, en la cual cualquier de los Prestamistas -o uno de ellos- haya actuado como estructuradores; o (b) un nuevo financiamiento otorgado por cualquiera de los Prestamistas o ambos; (ii) cuando el Prestatario realice un prepago como consecuencia de lo establecido en la Cláusula 7.10 del Contrato; ni (iii) en los supuestos de prepago denominados Prepago 1 y Prepago 2.
  - m) Comisión de Compromiso: 0.50% anual y se devengará desde la fecha de firma del Contrato de Préstamo hasta la culminación del Periodo de Disponibilidad (según se define en el Contrato de Préstamo) sobre el saldo promedio diario del importe total pendiente de desembolso. La Comisión de Compromiso deberá ser pagada trimestralmente (por periodo vencido), contado a partir de la fecha de cierre.
  - n) Cronograma de Pagos: conforme a lo establecido en el Contrato de Préstamo.
  - o) Garantías: hipotecas sobre los inmuebles en el portafolio de FIBRA Prime, a satisfacción de los Prestamistas (y que serán preferentes y de primer rango una vez levantadas las hipotecas que actualmente se encuentran registradas sobre ellas), e hipotecas preferentes y de primer rango, y sobre los inmuebles a adquirir en el futuro, con un *Loan-to-Value* máximo del 70%; así como otras a ser definidas por los Prestamistas. Las hipotecas señaladas en el literal (i) precedente, serán constituidas con anterioridad a la fecha de desembolso del Financiamiento; cuyas versiones finales deberán ser aprobados por el Comité Técnico de manera previa a su celebración.
2. Aprobar las versiones finales de los documentos necesarios para instrumentalizar el Financiamiento y, de conformidad con lo dispuesto la Cláusula Vigésima Quinta del Acto Constitutivo, instruir al Fiduciario para que, a través de sus representantes, proceda a suscribir los documentos del Financiamiento.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.  
Atentamente,



**Silvana Indacochea**  
**Gerente General**