

A N E X O S

I. FONDO DE FONDOS DE CRECIMIENTO INMOBILIARIO EEUU FMIV

Fecha de inicio de vigencia del presente documento: 04 de noviembre de 2020

Inscripción en el RPMV: Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N° 085-2020-SMV/10.2, con fecha 04 de noviembre de 2020

LEA Y CONSERVE ESTE DOCUMENTO PARA REFERENCIAS FUTURAS.

1. Datos generales del Fondo

1.1.- Fondo mutuo: Fondo de Fondos de Crecimiento Inmobiliario EEUU FMIV

Series:

- i) A: Dirigido a inversionistas institucionales, persona natural o jurídica, con una suscripción mínima de USD 25,000. Serie Distributiva.
- ii) B: Dirigido a inversionistas institucionales, persona natural o jurídica, con una suscripción mínima de USD 25,000. Serie Acumulativa.

1.2.- Tipo: Fondo de Fondos de Renta Variable

1.3.- Sociedad Administradora: El Dorado Asset Management Sociedad Administradora de Fondos S.A.

1.4.- Custodio: Scotiabank Peru S.A.A.

1.5.- Plazo de Vigencia: Indefinido

2. Inversiones del Fondo

2.1 Objetivo de la inversión

El Fondo de Fondos de Crecimiento Inmobiliario EEUU FMIV (El Fondo) tiene como objetivo invertir el entre el 75% y el 100% del activo total menos gastos y costos operativos y reservas operativas en cuotas de participación de fondos mutuos del exterior, que a su vez invierten en proyectos de desarrollo inmobiliario en los Estados Unidos Las inversiones se darán en el extranjero. Respecto a la estrategia de inversión, el Fondo tendrá exposición a instrumentos representativos de participación en el patrimonio en el sector inmobiliario con exposición principal al mercado estadounidense. Asimismo, el Fondo invertirá únicamente con el propósito de administración del efectivo, entre el 0% y 25% restante del total de activos en instrumentos de corto plazo (hasta 1 año) emitidos por el Gobierno Central y el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) y/o en depósitos en entidades bancarias e instrumentos representativos de éstos.

Los instrumentos representativos de deuda serán instrumentos de corto plazo con una clasificación igual o superior a CP-3 para el mercado local y hasta CP-3 para el internacional, así como en instrumentos emitidos por entidades bancarias con una clasificación igual o

superior a B-, la cual corresponde a una clasificación de fortaleza financiera.

El indicador de comparación de rendimientos del Fondo es un índice compuesto en un 90% por la evolución del FTSE Nareit US Real Estate Index Series, Equity REITs (<https://www.reit.com/data-research/reit-indexes/monthly-index-values-returns>) y en un 10% por el promedio aritmético de las tasas de los Depósitos a Plazo de 30 días en Dólares de los tres principales Bancos locales (por el tamaño de sus pasivos), según la información publicada por la Superintendencia de Bancas, Seguros y AFP (<http://www.sbs.gob.pe/>) al cierre del mes anterior.

En el presente Fondo el nivel de operaciones de apalancamiento será cero, del mismo modo, no se realizarán operaciones con instrumentos derivados con o sin fines de cobertura. Este fondo puede no ser adecuado para inversiones en las que se prevea retirar el dinero en un plazo menor a 5 años.

2.2 Política de Inversiones

Política de Inversiones	% MIN sobre activos totales	% MAX sobre activos totales
Según Tipo de Instrumentos		
Instrumentos Representativos de Participación		
Cuotas de fondos mutuos	75%	100%
Instrumentos Representativos de Deuda		
Instrumentos emitidos por el Gobierno Central y el Banco Central	0%	25%
Depósitos en el sistema bancario	0%	25%
Instrumentos representativos de deuda del sistema bancario	0%	25%
Según Moneda		
Inversiones en moneda del valor cuota	0%	100%
Inversiones en moneda distintas del valor cuota	0%	100%
Según Mercado		
Inversiones en el mercado local	0%	25%
Inversiones en el mercado extranjero	75%	100%
Según Clasificación de Riesgo		
Local		
Largo Plazo		
Desde AAA hasta A-	0%	0%
Desde BBB+ hasta BBB-	0%	0%
Menor a BBB-	0%	0%
Corto Plazo		
CP-1	0%	25%
Desde CP-2 hasta CP-3	0%	25%
Menor a CP-3	0%	0%
Entidades Financieras		
Desde A hasta B+	0%	25%

Desde B hasta B-	0%	25%
Menor a B-	0%	0%
Internacional		
Largo Plazo		
No menor a BB-	0%	0%
Menor a BB-	0%	0%
Corto Plazo		
Desde CP-1 hasta CP-3	0%	25%
Menor a CP-3	0%	0%
Estado Peruano	0%	25%
Sin clasificación	0%	0%
Instrumentos derivados		
Forward		
A la moneda valor cuota	0%	0%
A monedas distintas del valor cuota	0%	0%
Swap	0%	0%

2.3. Indicador de comparación de rendimientos

El indicador de comparación de rendimientos del fondo es un índice compuesto en un 90% por la evolución del FTSE Nareit US Real Estate Index Series, Equity REITs y en un 10% por el promedio aritmético de las tasas los Depósitos a Plazo de 30 días en Dólares de los tres principales Bancos locales (por el tamaño de sus pasivos), según la información publicada en el portal de la SBS al cierre del mes anterior. El FTSE Nareit US Real Estate Index Series, Equity REITs puede encontrarse en <https://www.reit.com/data-research/reit-indexes/monthly-index-values-returns> (<https://www.reit.com/data-research/reit-indexes/monthly-index-values-returns>) . La principal razón por la que se decidió usar este indicador de comparación es porque tiene una composición similar en cuanto a los instrumentos representativos de participación en los que invierte el Fondo, inversiones en Real Estate. Además, tanto el fondo como el índice de comparación invierten en mercados globales. La fuente para las tasas de depósitos en dólares de los bancos será proporcionada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs. (<http://www.sbs.gob.pe/>), al cierre del mes anterior.

LEYENDA:

BENCHMARK = (90% * FTSE Nareit US Real Estate Index) + (10% * { DPZ \$ 30D Banco1 + DPZ \$ 30D Banco2 + DPZ \$ 30D Banco3} / 3)

Donde:

- Δ iShares FTSE Nareit US Real Estate Index: Series Variación de FTSE Nareit US Real Estate Index Series,
- DPZ \$ 30D: tasa Depósito a Plazo de 30 días en dólares.
- Banco1: Banco peruano con mayor tamaño en cuanto a sus pasivos.

- Banco2: Segundo banco peruano con mayor tamaño en cuanto a sus pasivos.
- Banco3: Tercer banco peruano con mayor tamaño en cuanto a sus pasivos.

El riesgo y rendimiento de los instrumentos que forman parte de la cartera del fondo, no necesariamente corresponden al riesgo y rendimiento del (de los) instrumento(s) representado(s) por el indicador de comparación de rendimientos ("benchmark").

3. Comisiones y Gastos del Fondo

a) Gastos a Cargo del Inversionista

i) Comisión de Suscripción:

a. Serie A y Serie B: 0%. La Administradora no aplicará comisión por transferencias.

ii) Comisión de Rescate (1-5 años):

a. Series A y B: 10%, 8%, 6%, 4% y 2% del capital invertido + IGV, respectivamente para cada año.

iii) Comisión de Transferencia:

a. Serie A: 0%. La Administradora no aplicará comisión por transferencias.

b. Serie B: 0%. La Administradora no aplicará comisión por transferencias.

iv) Comisión de Traspaso:

a. Serie A: Actualmente es de 0%. La Administradora no aplicará una comisión por traspasos de cuotas de participación.

b. Serie B: Actualmente es de 0%. La Administradora no aplicará una comisión por traspasos de cuotas de participación.

b) Gastos a Cargo del FONDO

i) Comisión Unificada del FONDO:

a. SERIE A: Actualmente es de 0.5250% + IGV que se aplica sobre el patrimonio neto de pre cierre del Fondo. El devengo de esta comisión se efectuará diariamente y se liquidará con una frecuencia trimestral.

b. SERIE B: Actualmente es de 0.5250% + IGV que se aplica sobre el patrimonio neto de pre cierre del Fondo. El devengo de esta comisión se efectuará diariamente y se liquidará con una frecuencia trimestral.

ii) Comisiones propias de las operaciones de inversión: Están compuestas por las retribuciones que cobran las bolsas e instituciones de compensación y liquidación y las comisiones cobradas por los Agentes de Intermediación, así como todas las demás comisiones aplicables a las transacciones bursátiles o extrabursátiles, mantenimiento de

cuentas, comisiones por transferencias interbancarias y otras de similar naturaleza, las cuales podrán ser hasta 2% del monto negociado en el mercado local y hasta 2% del monto negociado en el mercado extranjero, más los impuestos de ley.

- iii) Comisiones cobradas por las cuotas de participación de los fondos mutuos en el exterior en los que invierte el fondo, cuyas comisiones de administración no sean mayores a 9% (incluye todos los impuestos que puedan ser cobrados) del valor del patrimonio del respectivo fondo mutuo. En ningún caso la Administradora recibirá comisiones de los fondos de terceros por adquirir estas cuotas de participación.

4. Otros aspectos particulares del Fondo

- a) Monto mínimo de suscripción inicial:

SERIE A: USD 25,000

SERIE B: USD 25,000

Monto mínimo de suscripciones posteriores:

SERIE A: USD 5,000

SERIE B: USD 5,000

Monto mínimo de permanencia:

SERIE A: USD 25,000

SERIE B: USD 25,000

Monto mínimo de rescate:

SERIE A: USD 25,000

SERIE B: USD 25,000

Plazo mínimo de permanencia:

SERIE A: 5 años. Excepcionalmente, el Manager podrá exonerar este periodo sujeto a discreción y liquidez del subyacente.

SERIE B: 5 años. Excepcionalmente, el Manager podrá exonerar este periodo sujeto a discreción y liquidez del subyacente.

Tipos de Serie:

Serie A: Distributiva. El fondo recibirá un dividendo anual de hasta 7% distribuido trimestralmente por su inversión en las cuotas de participación de fondos mutuos del exterior. El Fondo pagará a los partícipes los dividendos recibidos netos de la Comisión Unificada y de las comisiones propias de las operaciones de inversión aplicables, distribuidos trimestralmente.

Serie B: Acumulativa. El fondo recibirá un dividendo anual de hasta 7% distribuido trimestralmente por su inversión en las cuotas de participación de fondos mutuos del exterior. El Fondo reinvertirá

los dividendos recibidos netos de la Comisión Unificada y de las comisiones propias de las operaciones de inversión aplicables

Valor Cuota Inicial:

SERIE A: USD 100

SERIE B: USD 100

b) Hora de Corte:

La hora de corte para las suscripciones y las solicitudes de rescate de un día son las 00:00 a.m. horas. La vigencia del valor cuota será de 24 horas.

c) Asignación del Valor Cuota:

Los aportes por suscripción que se produzcan hasta antes de la hora de corte de cada día se asignarán al valor cuota del día útil siguiente. El valor cuota de cada día incorpora el efecto de la valorización del portafolio a ese día. Para mejor comprensión, se incluye el siguiente cuadro:

Día del aporte o de presentación de la solicitud de rescate	Día de asignación de valor cuota
Lunes	Martes
Martes	Miércoles
Miércoles	Jueves
Jueves	Viernes
Viernes	Lunes

Las solicitudes de rescate se realizarán con un preaviso de 180 días calendario (T-180). Para este efecto, el valor cuota asignado corresponderá al día 180 calendario posterior a la presentación de la solicitud. Si el día 180 calendario posterior a la presentación de la solicitud de rescate, no fuera un día hábil, se asignará el valor cuota del día hábil siguiente. Cabe resaltar, que las redenciones dentro del plazo mínimo de permanencia están sujetas a la aplicación de una tasa de penalidad la que consta en las "Comisiones y Gastos del Fondo"

d) Medios y Horario de Atención:

Las solicitudes de suscripción, rescate, transferencia y traspaso se podrán realizar a través de las oficinas de El Dorado SAF S.A. de lunes a viernes, entre las 9:00 a.m. y las 6 p.m. Alternativamente, se podrán realizar vía correo electrónico, como está especificado en el Reglamento de Participación, en los horarios de atención antes mencionados. Las solicitudes fuera del horario mencionado se procesarán el día útil siguiente

e) Plazo para el pago de rescates:

El pago se efectuará hasta dos días útiles (T+2), luego de asignado el valor cuota correspondiente. Cabe resaltar, las redenciones dentro del plazo mínimo de permanencia están sujetas a la aplicación de una tasa de penalidad que figura en "Comisiones y gastos del fondo".

f) Rescates significativos:

Los rescates individuales que superen el 3% del patrimonio neto del Fondo del día y/o el caso de rescates grupales que superen el 10% del patrimonio neto del Fondo del día. El plazo para el pago del rescate no excederá los diez días útiles de presentada la solicitud y estará sujeto a una tasa de penalidad.

g) Beneficios:

Los beneficios serán recibidos luego de finalizado cada trimestre calendario (marzo, junio, setiembre, diciembre) (Fecha de Corte y de Registro), luego que el fondo inicie sus operaciones.

Dichos beneficios provienen de los dividendos generados por las cuotas de participación de fondos mutuos del exterior en los que invierte el Fondo.

En el caso de la Serie A – Distributiva los beneficios serán entregados a los partícipes del Fondo el décimo quinto día hábil posterior al cierre de cada trimestre calendario (marzo, junio, setiembre y diciembre) (Fecha de Entrega), luego de su inicio de operaciones.

Si bien el patrimonio del Fondo y por tanto su valor cuota se incrementará por efecto de la recepción de los beneficios provenientes de las cuotas de participación de fondos mutuos del exterior en los que invierte el Fondo, el mismo se reducirá, en el caso de la Serie A – Distributiva, en el mismo monto de estos beneficios, una vez recibidos por los partícipes. El pago de beneficios no altera el número de cuotas.

Los dividendos se pagan por trimestre vencido. La fecha de corte y registro es el último día de cada trimestre calendario (marzo, junio, setiembre diciembre). En el caso de rescates, se recibirán dividendos, únicamente por los trimestres vencidos en el cual el partícipe haya permanecido en el Fondo.

Las solicitudes de suscripción devengarán el derecho a recibir beneficios desde el primer día del mes siguiente a realizado el aporte; siempre y cuando éste haya sido hasta el cuarto (4to) día hábil anterior a fin del mes. Caso contrario, el devengue empezará desde el primer día del mes subsiguiente.

h) Agente colocador: La Administradora.

i) Otros aspectos particulares del fondo:

Moneda del fondo mutuo: Dólares Americanos (USD).

j) Otros datos de interés:

LP. La información comprendida en este Prospecto Simplificado puede ser complementada con el Reglamento de Participación, el Anexo del Reglamento de Participación y los informes periódicos, los cuales pueden ser obtenidos de forma gratuita en las oficinas de El Dorado SAF S.A. ubicado en Av. Circunvalación del Club Golf Los Incas N°134, Edificio Panorama Torre I oficina 604, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, República del Perú y en la página web de la Administradora (www.eldorado-am.com.pe). Asimismo, el valor cuota podrá ser revisado en la página web de la SMV (www.smv.gob.pe)

5. Factores de Riesgo de las Inversiones

El valor de los instrumentos u operaciones financieras que componen la cartera del Fondo está expuesto a las fluctuaciones de las condiciones del mercado y otros riesgos inherentes a las inversiones que pueden ocasionar que dicho valor disminuya y ello genere pérdidas a los partícipes del Fondo. Por lo tanto, el partícipe debe ser consciente que el valor de la cuota del fondo puede fluctuar tanto al alza como a la baja. El riesgo más relevante al que estará expuesto el fondo es riesgo de mercado.

Principales riesgos inherentes a la inversión en los fondos mutuos:

I. **Riesgo de mercado:** Posibilidad que disminuya el valor de las inversiones del fondo y por consiguiente el valor cuota como consecuencia de variaciones en el precio de mercado de dichas inversiones.

II. **Riesgo de tasa de interés:** Posibilidad que disminuya el valor de las inversiones del fondo, y por consiguiente el valor de cuota como consecuencia de aumentos en las tasas de

rendimiento de mercado, pudiendo ocasionar inclusive pérdidas. El impacto de las variaciones en las tasas de interés de mercado dependerá de las características del instrumento, de su plazo, de su categoría de riesgo, entre otras. Por lo tanto, se presenta una sensibilidad a las variaciones de la tasa de interés.

III. **Riesgo de liquidez de la cartera:** Dificultad para vender instrumentos componentes de la cartera del Fondo en la oportunidad solicitada por la administradora, lo cual podría ocasionar problemas en el pago de los rescates o en el precio de venta.

IV. **Riesgo cambiario:** Posibilidad que disminuya el valor de las inversiones del fondo, y por consiguiente el valor de cuota, como consecuencia de la disminución en el valor de la moneda en que se efectúan las inversiones del fondo respecto de otra moneda en la cual invierte la

administradora los recursos del Fondo, ya que no se ofrece cobertura cambiaria.

- V. **Riesgo país:** Posibles disminuciones en el valor de las inversiones del fondo, y en el valor cuota como consecuencia de cambios en la coyuntura económica, financiera, jurídica y política del país en que se invierte, pudiendo ocasionar pérdidas de capital.
- VI. **Riesgo sectorial:** Posibles reducciones en el valor de las inversiones derivadas de un comportamiento desfavorable del sector económico y de producción, al cual pertenece la empresa emisora del instrumento financiero que conforma la cartera del fondo mutuo.
- VII. **Riesgo emisor:** Posible disminución en el valor de las inversiones derivado de factores que afecten la capacidad del emisor para cumplir con sus compromisos de pagar intereses o reembolsar del principal en las oportunidades previstas.
- VIII. **Riesgo de contraparte:** Posibilidad que la contraparte de una operación incumpla su obligación de entregar el dinero o los valores, o no lo entreguen oportunamente, ocasionando pérdidas o disminución de la rentabilidad del fondo.
- IX. **Riesgo tributario:** Posibilidad de disminuciones en el valor de las inversiones del fondo proveniente de modificaciones al régimen tributario que les es aplicable.
- X. **Riesgo de excesos de inversión o inversiones no permitidas:** Posibilidad que La Administradora mantenga inversiones que no cumplen la política de inversión y pueda acarrear un riesgo del portafolio distinto al adquirido.
- XI. **Riesgo de reinversión:** Posibilidad de disminuciones en el valor de las inversiones como consecuencia del efecto que pueda tener la evolución de los tipos de interés al volver a invertir los flujos derivados de la inversión.

Principales riesgos inherentes a la inversión en los fondos inmobiliarios

I. Riesgos generales asociados a la industria inmobiliaria:

Las inversiones en activos inmobiliarios están sujetas a diversos grados de riesgo con respecto a los bienes inmuebles subyacentes, los proyectos de desarrollo inmobiliario y el flujo de caja relacionado. Todas las inversiones inmobiliarias pueden estar sujetas, entre otros, a los siguientes riesgos: (i) posibles disminuciones en el valor de los bienes inmuebles; (ii) riesgos relacionados con las condiciones económicas generales y / o locales; (iii) posible falta de disponibilidad de fondos; (iv) sobreconstrucción; (v) vacantes extendidas de propiedades; (vi) aumentos en la competencia, impuestos a la propiedad y gastos operativos; (vii) cambios en las leyes ambientales y / o de zonificación; (viii) costos resultantes de la limpieza y responsabilidad ante terceros por daños resultantes de problemas ambientales y/o problemas derivados de la presencia de ciertos materiales de construcción; (ix) pérdidas por siniestro o condena; (x) cobertura de seguro inadecuada, o la incapacidad de una aseguradora de pagar un reclamo o la insolvencia de una aseguradora; (xi) riesgos de inundaciones, huracanes, terremotos u otros desastres naturales, incluidos los daños no asegurados y la reasignación de áreas previamente designadas como "no inundables"; (xii) riesgos de futuros ataques terroristas; (xiii) limitaciones y variaciones en los arrendamientos /

alquileres; (xiv) cambios en las tasas de interés; (xv) cambios en los costos de construcción; (xvi) cambios en los precios de la energía

No puede garantizarse la rentabilidad de las operaciones porque el costo de las propiedades puede exceder los ingresos producidos, particularmente porque ciertos gastos relacionados con bienes raíces y su desarrollo y propiedad, como los costos de servicios públicos, costos de mantenimiento y seguros, tienden a aumentar en el tiempo y están en gran medida fuera del control del propietario. Las inversiones también pueden verse afectadas negativamente si los administradores de propiedades empleados funcionan de manera inadecuada o no están supervisados. Además, la inflación también puede afectar directamente las al aumentar los costos operativos y, si los alquileres en un proyecto en particular son fijos, reducir los rendimientos de las inversiones.

II. Riesgos en el desarrollo inmobiliario:

El desarrollo inmobiliario es un negocio altamente competitivo que implica riesgos significativos. Estos incluyen los riesgos normalmente asociados con cambios en las condiciones generales o locales del mercado (que pueden ser el resultado de factores políticos, regulatorios, económicos u otros), la competencia para compradores y arrendatarios y la naturaleza cíclica de los mercados inmobiliarios. En particular, debido al largo tiempo de espera entre el inicio de un proyecto y su finalización, un proyecto bien concebido puede, como resultado de cambios en el mercado inmobiliario, las condiciones económicas y de otro tipo antes de su finalización, convertirse en una inversión económicamente poco atractiva. Además, el desarrollo inmobiliario implica el riesgo de que la construcción no se complete dentro del presupuesto o según lo programado debido a sobrecostos, paros laborales, escasez de materiales de construcción, la incapacidad de los contratistas para cumplir con sus obligaciones en virtud de los contratos de construcción, defectos en los planos y especificaciones u otros factores. Cualquier retraso en la finalización de un proyecto puede resultar en un aumento de los intereses y los costos de construcción, la pérdida potencial de compradores o inquilinos y la posibilidad de incumplimientos en el financiamiento. También existe el riesgo de que una supervisión inadecuada de los contratistas, arquitectos o ingenieros locales pueda dar como resultado una construcción de baja calidad o el desvío de fondos destinados a la construcción, y la calidad de la construcción en general puede no ser acorde con los estándares apropiados.

Los proyectos de desarrollo inmobiliario pueden requerir la aprobación de ciertas autoridades gubernamentales y, en algunos casos, pueden requerir el consentimiento de terceros. No se puede garantizar que tales aprobaciones y consentimientos se obtendrán de manera oportuna, en todo caso. La necesidad de obtener tales aprobaciones y consentimientos y, de lo contrario, cumplir con los requisitos reglamentarios puede causar retrasos significativos en el proceso de desarrollo, exacerbando el riesgo de que los cambios en el mercado local hagan que un proyecto sea económicamente poco atractivo. Además, las promulgaciones regulatorias, que incluyen diversos requisitos de permisos o licencias, o cambios en su interpretación por parte de las autoridades competentes, pueden limitar la capacidad para desarrollar, administrar o disponer de sus propiedades de la manera que sea más ventajosa. La inversión puede no cumplir con todas las regulaciones aplicables, lo que podría resultar en la imposición de multas por parte de las autoridades gubernamentales o la adjudicación de daños a litigantes privados, o puede incurrir en costos significativos en el cumplimiento de

dichas regulaciones. Además, no se puede garantizar que los requisitos existentes no cambiarán o el cumplimiento de requisitos futuros no requerirá gastos no anticipados significativos que afectarán los resultados de las operaciones.

III. Riesgo de incapacidad para vender propiedades de manera oportuna

Ingreso reducido de las inversiones. Las inversiones inmobiliarias no son líquidas y es posible que no se pueda vender las propiedades según lo planeado o en respuesta a cambios en las condiciones económicas u otras. Además, los gastos significativos asociados con cada propiedad, como los pagos de la hipoteca, los impuestos inmobiliarios y los costos de mantenimiento, generalmente no se reducen cuando las circunstancias causan una reducción en los ingresos de la inversión. Si los ingresos de una propiedad disminuyen mientras que los gastos relacionados no disminuyen, los ingresos y el efectivo disponibles para su distribución se verían afectados negativamente. Muchas o todas las propiedades dentro de la cartera pueden ser hipotecadas para garantizar el pago del endeudamiento, y si no se pudiera cumplir con los pagos de su hipoteca, los prestamistas podrían ejecutar sus hipotecas, lo que resultaría en una pérdida de la propiedad e inversión. La ejecución hipotecaria de una hipoteca sobre una propiedad o la imposibilidad de vender una propiedad afectaría negativamente el nivel de efectivo disponible para su distribución a inversionistas.