

## Reglamento de Participación del Fondo de Inversión MULTIRENTA INMOBILIARIA

Administrado por:



***“Este documento contiene la información básica sobre las características del Fondo de Inversión MULTIRENTA INMOBILIARIA (el “FONDO”) y sobre AC Capitales SAFI S.A. (la “SAFI”), que el inversionista debe conocer antes de decidir por la adquisición de cuotas, siendo su responsabilidad cualquier decisión que tome.***

***Las inversiones que se efectúen con recursos del FONDO, se realizan por cuenta y riesgo de los inversionistas. La SAFI se encarga de la gestión profesional de los recursos del FONDO, de acuerdo con la política de inversiones establecida en el presente documento.***

***La SAFI no ofrece pagar intereses, ni garantiza una tasa fija de rendimiento sobre la inversión en las cuotas del FONDO. La rentabilidad del FONDO es variable, por ello, no es posible asegurar que el inversionista o partícipe obtendrá en el futuro una rentabilidad determinada o que el valor de cuota alcanzará un valor predeterminado.***

***El FONDO está inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores (“SMV”), lo cual no implica que SMV recomiende la suscripción de sus cuotas u opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de las inversiones del Fondo de Inversión.***

**La SAFI y las personas firmantes, respecto al ámbito de su competencia profesional y/o funcional, son responsables frente a los partícipes por las inexactitudes y omisiones en el contenido del presente documento.**

**La incorporación del partícipe al FONDO importa su plena aceptación y sometimiento al Reglamento de Participación y demás reglas que regulen su funcionamiento.”**

La fecha de actualización de este Reglamento de Participación es el 3 de setiembre del 2019.

*Firma de las personas responsables de la elaboración del presente documento y de los principales funcionarios administrativo, legal, contable y de finanzas de la SAFI*



**Sr. Lizardo Miranda Alzamora**  
**Gerente General**  
**Principal Funcionario Administrativo y**  
**de Finanzas**



**Sra. Jenny Esaine Quijandría**  
**Directora de Inversiones**



**Sr. Carlos Medina Rivera**  
**Contador General**



**Sra. Ursula Afán Castillo**  
**Asesora Legal**

## **FACTORES DE RIESGO**

*Antes de tomar la decisión de invertir en las CUOTAS, los posibles inversionistas deberán considerar la información que se presenta en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN sobre la base de su propia situación financiera y sus objetivos de inversión. La inversión en las CUOTAS conlleva ciertos riesgos relacionados a factores internos y externos al FONDO que podrían afectar el nivel de riesgo asociado a la inversión.*

### **FACTORES DE RIESGO RELATIVOS AL PERÚ**

#### **Riesgo político**

Tanto en el caso del Ejecutivo como del Congreso el riesgo e incertidumbre es respecto de medidas sectoriales, aunque dentro de lineamientos generales de libre mercado y sin poner en riesgo los derechos de propiedad.

Finalmente, persiste una situación de conflictividad social relativamente alta, la cual ha alimentado el surgimiento de políticos radicales aún vigentes en el país.

No obstante estos factores de incertidumbre, en general el riesgo de turbulencia e ingobernabilidad políticas ha disminuido considerablemente. En consecuencia, viene mejorando significativamente la percepción del riesgo país.

Las INVERSIONES en las que invertirá sus recursos el FONDO, se encuentran ubicadas en el Perú, por lo que están expuestas a los cambios políticos y sociales que puedan ocurrir en el país, los que podrían afectar negativamente las INVERSIONES del FONDO – o su percepción de valor -, lo que debe contemplarse para determinar los efectos que ello pueda tener en la rentabilidad del FONDO.

#### **Riesgo Económico**

La economía peruana se configura a partir de las siguientes características principales: (i) un crecimiento del PBI sostenido en los últimos cinco años y sostenible en el tiempo; (ii) una aceleración en el crecimiento de los componentes de demanda interna, en especial la inversión privada; (iii) un incremento fuerte y amplio del empleo, tanto sectorialmente como por regiones; (iv) políticas macro económicas ortodoxas, niveles saludables de reservas internacionales y proyecciones de inflación y devaluación controladas; (v) fortalecimiento

de la balanza comercial, aún cuando sensible a precios de commodities; (vi) una mejora notoria en el balance fiscal con una perspectiva de superávit multianuales; (vii) una mejora notoria en el perfil de pagos de la deuda externa para los próximos años; (viii) la posibilidad de adoptar determinadas políticas económicas heterodoxas en temas sectoriales.

En general, existe un contexto favorable a la atracción de inversión directa, nacional o extranjera, con una mejora en las expectativas de rendimiento.

Sin embargo, si bien la situación económica actual es la más favorable en décadas, existe varios riesgos económicos. Estos incluyen: (i) una economía en un nivel de desarrollo aún incipiente y desigual que podría hacer abortar el crecimiento; (ii) problemas de insuficiencia de infraestructura clave; (iii) niveles altos de pobreza que limitan el crecimiento de la capacidad de compra agregada; (iv) alta vulnerabilidad frente a shocks externos (por ejemplo, un fuerte declive en los precios de los metales); un sobrecalentamiento de la economía que podría llevar a que el Banco Central implemente una política monetaria más restrictiva. Estos riesgos podrían afectar los resultados, operaciones, liquidez y proyectos del FONDO.

### **Riesgo de Devaluación y Control Cambiario**

Con anterioridad a la década de los 90's el Estado Peruano adoptó políticas controlistas sobre el mercado local de moneda extranjera, implantando restricciones tanto para los participantes en el mercado cambiario como para la negociación de moneda extranjera. Desde marzo de 1991 no existen controles de cambio en el Perú. Las transacciones de compra y venta de moneda extranjera se realizan al tipo de cambio de libre mercado. Sin embargo, debe evaluarse la posibilidad de que dichas restricciones o controles pudieran volver a aplicarse.

La moneda peruana ha experimentado variaciones en su cotización, ligada, en buena medida, a las cotizaciones internacionales de los metales y al flujo de capitales extranjeros en la economía peruana. Una volatilidad en los precios de los metales podría generar volatilidad en la moneda nacional, incluyendo el riesgo de una devaluación, de caer considerablemente estos precios en el futuro.

El inversionista en las CUOTAS deberá evaluar el impacto que podría tener una volatilidad cambiaria de la moneda nacional o la posibilidad (más remota) del establecimiento de sistemas de control cambiario respecto de las actividades o INVERSIONES realizadas por el FONDO. Asimismo, deberá considerar en su análisis las posibilidades de una apreciación de la moneda nacional frente a la moneda extranjera.

## **FACTORES DE RIESGO RELATIVOS AL FONDO**

### **Riesgo de Realización Comercial**

El valor de una propiedad inmobiliaria está afectado por la liquidez relativa de dicho bien, o su capacidad de ser convertida en dinero en un plazo y bajo condiciones de precio razonables, en comparación con el mercado en el cual se ubica. La evolución de los ciclos inmobiliarios en la economía peruana muestra que el riesgo de realización de un inmueble puede ser, en determinados periodos, elevado, y que se podría requerir un alto grado de tolerancia de plazo o de reducción del valor esperado para, efectivamente, realizar una propiedad inmobiliaria.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que, en el transcurso del tiempo, los BIENES RAICES (en particular los edificios de Oficinas) pueden estar expuestos a percepciones de desvalorización por parte del mercado, como resultado de la comparación con edificios de diseño y/o tecnología más reciente y novedosa. Ello también puede suponer la conveniencia de realizar inversiones en la renovación de los BIENES RAICES, o la adopción de políticas más agresivas de determinación de precios de arrendamiento, a fin de mantener la competitividad de los BIENES RAICES en el mercado.

Tomando en consideración lo señalado en el párrafo precedente, el inversionista en las CUOTAS deberá evaluar el impacto que podría tener en la rentabilidad del FONDO, y como consecuencia en el valor de sus CUOTAS, una posible demora en la realización de los bienes que integran el FONDO.

### **Riesgo de Inversión en el FONDO**

Los principales riesgos a los que un inversionista está expuesto al ser partícipe de un fondo de inversión con las características del presente FONDO, son: (i) la eventual inadecuada ejecución de la política de inversión del FONDO, cuya responsabilidad recae sobre el Comité de Inversiones y la SAFI; (ii) la falta de solvencia de los arrendatarios de los BIENES RAICES que conforman parte de los activos del FONDO, situación que perjudicaría el flujo de ingresos del FONDO; (iii) la posible falta de liquidez en las CUOTAS del FONDO en el mercado secundario, y por lo tanto una eventual dificultad de poder realizar dichas CUOTAS a través de su transferencia, lo que se podría traducir en una disminución del precio de las CUOTAS; y, (iv) la posible falta de liquidez de las propias INVERSIONES del FONDO, lo cual podría suponer una limitación en la estrategia de salida de las INVERSIONES del FONDO.

## **Riesgo Tributario**

*De manera general, es importante poner de relieve que las normas tributarias que afectan al FONDO o a los PARTÍCIPES del FONDO son susceptibles de ser modificadas o derogadas en el tiempo, por lo que se recomienda al PARTÍCIPE que esté permanentemente informado sobre los cambios en la normativa tributaria, en razón de que ello puede influir en el rendimiento esperado de sus inversiones.*

### **a. Régimen Tributario del FONDO**

A la fecha del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN se encuentra vigente la Ley N°27804, la cual modificó el tratamiento recogido en la Ley del Impuesto a la Renta respecto a los fondos de inversión.

De acuerdo a dichas normas, para propósitos del Impuesto a la Renta, el FONDO no tiene calidad de persona jurídica y, por ende, no tiene la condición de contribuyente de este impuesto. En tal sentido, las utilidades, rentas o ganancias de capital que obtenga el FONDO, previa deducción de los gastos o pérdidas generadas, se atribuyen a los PARTÍCIPES al cierre de cada ejercicio, a fin que éstos tributen de acuerdo al régimen tributario que corresponda a cada uno.

En general, las rentas o ganancias de capital que obtenga el FONDO pueden estar afectas o exoneradas y estar sujetas a retención según el régimen que le corresponda a cada PARTÍCIPE. Por ello, la SAFI debe distinguir la naturaleza de los ingresos que componen la atribución a los PARTÍCIPES, los cuales conservan el carácter de gravado, inafecto o exonerado según la Ley del Impuesto a la Renta.

En cuanto al Impuesto General a las Ventas, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado mediante Decreto Supremo N° 055-99-EF y sus normas modificatorias, el FONDO es sujeto de este impuesto en calidad de contribuyente.

### **b. Régimen Tributario de los PARTÍCIPES**

(a) Los Fondos de Inversión están sujetos al régimen tributario peruano. A partir del 1 de enero de 2003 entró en vigencia la Ley N°27804, la cual modificó el tratamiento recogido en la Ley del Impuesto a la Renta respecto a los fondos de inversión. Posteriormente, mediante el Decreto Legislativo N°945, se introdujeron otras

modificaciones a dicho tratamiento, con lo cual el régimen tributario aplicable es el siguiente:

- Los Fondos de Inversión no son contribuyentes del Impuesto a la Renta.
- El contribuyente en los Fondos de inversión será el partícipe del mismo, respecto de las utilidades o pérdidas, rentas o ganancias de capital gravadas con el Impuesto que generen los fondos.
- La Sociedad Administradora es agente de retención del Impuesto a la Renta respecto de las utilidades, rentas o ganancias de capital que paguen o atribuyan estos fondos de inversión, según sea el caso.
- Las utilidades, rentas o ganancias de capital provenientes de los Fondos de Inversión, incluyendo las que resultan de la redención o rescate de los valores mobiliarios emitidos a nombre de los citados fondos, se atribuirán al cierre del ejercicio, a los respectivos Partícipes, previa deducción de los gastos o pérdidas generadas.

De igual forma, la Sociedad Administradora deberá atribuir a los Partícipes o a quien tenga el derecho a obtener los resultados que generen, las pérdidas netas y los créditos por el Impuesto a la Renta de rentas de fuente extranjera, de acuerdo a las normas de la materia.

Corresponde a la Sociedad Administradora distinguir la naturaleza de los ingresos que componen la atribución, los cuales conservarán el carácter de gravado, inafecto o exonerado que corresponda de acuerdo a lo establecido por la Ley del Impuesto a la Renta.

Las Sociedades Administradoras son las responsables de atribuir las rentas, realizar las retenciones del impuesto a la renta y emitir los certificados de atribución y retención a los respectivos contribuyentes; asimismo, debe de presentar una declaración jurada anual en la que se incluya la información que corresponda a cada Fondo de Inversión que la Sociedad administre y la declaración y pago de las retenciones efectuadas.

(b) A partir del año 2010, entró en vigencia el Decreto Legislativo N°972, modificado por la Ley N°29492, que establece que a partir de dicho año se encontrarán gravadas las ganancias de capital resultantes de la enajenación, redención o rescate de valores mobiliarios a través de mecanismos centralizados de negociación en el Perú y sólo se

encontrarán inafectos al impuesto a la renta: (i) los intereses y ganancias de capital provenientes de bonos emitidos por la República del Perú (ii) los intereses y ganancias de capital provenientes de obligaciones del Banco Central de Reserva del Perú, salvo los originados por los depósitos de encaje que realicen las instituciones de crédito, y (iii) los intereses y ganancias de capital provenientes de bonos emitidos con anterioridad al 11 de marzo del 2007.

Se ha eliminado la exoneración a los rendimientos generados por depósitos efectuados en el Sistema Financiero nacional cuando el perceptor de los mismos sea una persona jurídica.

La normatividad del Impuesto a la Renta señala que, para determinar la renta bruta producida por la enajenación de valores mobiliarios adquiridos con anterioridad al 1 de enero de 2010, en los casos de personas naturales, o, en el caso de personas jurídicas, cuando se trate de valores registrados en el Registro Público del Mercado de Valores o sean enajenados a través de mecanismos centralizados de negociación, el costo computable de dichos valores será el precio de cotización al cierre del ejercicio gravable 2009 o el costo de adquisición o el valor de ingreso al Patrimonio del Fondo, el que resulte mayor.

Asimismo, cuando se produzca la enajenación, redención o rescate de acciones y participaciones adquiridas por los partícipes del Fondo, en diversas formas u oportunidades, el costo computable debe determinarse utilizando el costo promedio ponderado.

(c) Adicionalmente, la Ley N°29492 que modifica la Ley del Impuesto a la Renta, vigente a partir del año 2010, incorporó disposiciones al procedimiento de atribución, imputación y retención de los resultados de los Fondos de Inversión.

En lo que respecta a la oportunidad de efectuar la atribución se establece lo siguiente:

- Cuando los partícipes sean sujetos domiciliados y tratándose de rentas de segunda categoría y rentas y pérdidas de fuente extranjera, la atribución deberá efectuarse cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los certificados de participación o en general, cuando las rentas sean percibidas por el partícipe.
- Cuando los partícipes sean sujetos domiciliados y tratándose de rentas de tercera categoría, la atribución deberá realizarse cuando se produzca la redención o el



rescate parcial o total de los certificados de participación o al cierre de cada ejercicio.

- En los casos de partícipes no domiciliados, la oportunidad para efectuar la atribución de las rentas será cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los certificados de participación o en general, cuando las rentas les sean pagadas o acreditadas.

De igual modo, se establece el procedimiento para no aplicar la retención a los partícipes que obtuvieran pérdidas tributarias.

### **c. Impuesto a las Transacciones Financieras**

De conformidad con lo establecido en la Ley 28194, el Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF) grava la acreditación o débito realizado en las cuentas abiertas en las empresas del sistema financiero nacional, los pagos a estas empresas sin utilizar las cuentas antes mencionadas, los giros o envíos de dinero realizados a través de dichas empresas, entre otros supuestos. La misma norma establece qué operaciones están exoneradas del ITF.

En tal sentido, los pagos que realicen los PARTICIPES para la adquisición de las CUOTAS, así como los que se realicen a sus tenedores por cualquier concepto, podrían encontrarse gravados con el ITF; salvo que las operaciones y/o cuentas se encuentren expresamente exoneradas o inafectos. Los inversionistas interesados en adquirir las CUOTAS del FONDO, deberán consultar a sus respectivos asesores tributarios respecto a los alcances de este impuesto, su aplicación a la inversión, o si están sujetos a alguna exoneración.

No existe la seguridad de que la vigencia de las exoneraciones y/o inafectaciones antes mencionadas sean renovadas o modificadas al vencimiento de su respectivo plazo legal, o que tales exoneraciones y/o inafectaciones no sean modificadas en caso de ser renovadas.

Se recomienda a cada partícipe o inversionista, de acuerdo con su situación particular, consultar con su propio asesor tributario sobre las obligaciones tributarias derivadas de la compra, tenencia y disposición de los certificados de participación.

# FONDO DE INVERSIÓN MULTIRENTA INMOBILIARIA

## REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN

### TÍTULO I

#### DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

##### ARTÍCULO 1.- DEFINICIONES

Para los fines del presente Reglamento de Participación, los términos que se señalan a continuación, tendrán el significado siguiente:

AFP (S)	Administradora(s) Privada(s) de Fondos de Pensiones
ASAMBLEA GENERAL	La Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de partícipes que han suscrito CUOTAS del FONDO.
BIEN (ES) RAÍZ (CES)	Unidad inmobiliaria independiente inscrita como tal en el Registro de la Propiedad Inmueble del Sistema Nacional de los Registros Públicos, pudiendo ser únicamente tierras, terrenos, casas, edificios u otros similares ubicados en el territorio del Perú.  Un bien futuro podrá ser considerado BIEN RAÍZ, siempre que la edificación se efectúe sobre terrenos inscritos en el registro antes mencionado y la unidad inmobiliaria terminada sea susceptible de inscripción en el mismo.
CAVALI ICLV	Cavali S.A. ICLV, institución de compensación y liquidación de valores autorizada a operar como tal por la SMV.
SMV	Superintendencia del Mercado de Valores.

CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN	El contrato celebrado entre el PARTÍCIPE y la SAFI, actuando en nombre y representación del FONDO, mediante el cual el PARTÍCIPE suscribe nuevas CUOTAS.
CUOTA (S)	Cuota de participación del FONDO.
CUSTODIO	Empresa del sistema financiero autorizada por SMV para actuar como Custodio, de acuerdo con lo establecido en el literal d) del artículo 2 del REGLAMENTO, y sus normas modificatorias, ampliatorias y/o sustitutorias. Tratándose de INVERSIONES realizadas en el extranjero, el Custodio deberá cumplir con los requerimientos establecidos en el segundo párrafo del artículo 15 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
DÍAS	Días útiles, salvo que se establezca lo contrario en el presente REGLAMENTO.
EMPRESAS ADMINISTRADORAS HIPOTECARIAS	<p>Son empresas especializadas del sistema financiero, que tienen por objeto exclusivo otorgar y adquirir créditos inmobiliarios por cuenta propia y, en relación a ellos, emitir títulos valores, letras hipotecarias, cédulas hipotecarias, instrumentos hipotecarios y títulos de crédito hipotecario negociables, tanto en moneda nacional como extranjera, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 28971.</p> <p>La inversión en las EMPRESAS ADMINISTRADORAS HIPOTECARIAS podrá realizar en instrumentos representativos de derechos de contenido patrimonial e instrumentos representativos de derechos de contenido crediticio.</p>
EMPRESAS DE INVERSIÓN	Son empresas dedicadas a la explotación, desarrollo y/o a la inversión en el negocio de BIENES RAÍCES y/o a las actividades complementarias, según se

describe en el artículo 7 literal B del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

**ENTIDAD TASADORA** Persona especializada en valuación de activos, que se encuentre inscrita en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia de Banca y Seguros, no comprendida entre las personas relacionadas a la SAFI.

**FIDEICOMISO (S) DE TITULIZACIÓN** Es cada patrimonio autónomo de titulización a que se refiere el artículo 310° de la Ley del Mercado de Valores.

Para efectos del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, se consideran únicamente a los FIDEICOMISOS DE TITULIZACIÓN respaldados por BIENES RAÍCES.

**FONDO** Fondo de Inversión MULTIRENTA INMOBILIARIA.

**INICIO DE ACTIVIDADES** El inicio de las actividades del FONDO se produjo con fecha 28 de diciembre de 1997, momento en el cual se alcanzó el monto mínimo de patrimonio de US\$ 2'000,000.00 (Dos millones y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

**INVERSIONES** Son las inversiones de los recursos del FONDO en BIENES RAÍCES, VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES y OTRAS INVERSIONES, de conformidad con lo establecido en los artículos 7 y 8 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

**LEY** La Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, Decreto Legislativo N° 862, así como sus normas modificatorias y derogatorias.

**LGS** La Ley General de Sociedades, Ley N° 26887, así como sus normas modificatorias y derogatorias.

LMV	El Texto Único Ordenado de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por Decreto Supremo N° 93-2002, así como sus normas modificatorias y derogatorias.
LTV	La Ley de Títulos Valores, Ley N° 27287, así como sus normas modificatorias y derogatorias.
OTRAS INVERSIONES	Son los valores mobiliarios, operaciones y depósitos señalados en el artículo 8 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
PARTÍCIPE (S)	Persona natural o jurídica titular de CUOTAS del FONDO.
PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI	Conjunto de personas que comprende a los accionistas, directores, gerentes y representantes de la SAFI, miembros del Comité de Inversiones y personas vinculadas a ella o a éstos; así como personas que presten servicios a la SAFI, excepto en los servicios de auditoría externa, tasación o valuación.
PROPIEDAD INDIRECTA, VINCULACIÓN Y GRUPO ECONÓMICO	Los que resultan de la aplicación del reglamento de la materia y de las normas de carácter general que dicte SMV.
REGLAMENTO	El REGLAMENTO de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, Resolución SMV N°00029-2014-SMV/01 , así como sus normas modificatorias y derogatorias.
REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN	El presente Reglamento de Participación del FONDO.
REGISTRO	El Registro Público del Mercado de Valores.
REMUNERACIÓN FIJA	Es la retribución fija que le corresponde a la SAFI, conforme a lo dispuesto en el artículo 83 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

REMUNERACIÓN VARIABLE	Es la retribución que le corresponderá a la SAFI, conforme a lo dispuesto en el artículo 83 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
SAFI	AC Capitales Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.
SOCIEDAD DE AUDITORÍA	Entidad especializada en auditoría de estados financieros, debidamente inscrita en el Registro de alguno de los Colegios de Contadores Públicos Departamentales de la República, no comprendida dentro de las PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI.
SOCIEDADES TENEDORAS DE ACCIONES o SOCIEDADES TENEDORAS	<p>Son sociedades de propósito exclusivo cuya única finalidad es ser titulares de instrumentos representativos de derechos de contenido patrimonial de EMPRESAS DE INVERSIÓN.</p> <p>La participación indirecta del FONDO en las EMPRESAS DE INVERSIÓN se computa ponderando lo siguiente: (i) la participación del FONDO en el capital social de la SOCIEDAD TENEDORA DE ACCIONES, y, (ii) la participación de ésta última en el capital social de las EMPRESAS DE INVERSIÓN.</p>
SOCIEDAD (ES) TITULIZADORA (S)	<p>Es la sociedad que tiene como objeto exclusivo desempeñar la función de fiduciario en procesos de titulización.</p> <p>Para efectos del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, se consideran únicamente a las SOCIEDADES TITULIZADORAS dedicadas principalmente a la administración de FIDEICOMISOS DE TITULIZACIÓN respaldados por BIENES RAÍCES.</p>
VALOR RAZONABLE	Importe al cual puede ser comprado o vendido un activo del FONDO, en una transacción normal y bajo

las condiciones prevalecientes en el mercado. Dicho valor es estimado y determinado por la SAFI, a su juicio y responsabilidad, mediante la metodología establecida en el Anexo 1 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

**VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES** Son los instrumentos representativos de derechos de contenido patrimonial, así como los instrumentos representativos de derechos de contenido crediticio, señalados en el inciso B del artículo 7 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

## **TÍTULO II**

### **CAPÍTULO I**

#### **EL FONDO**

##### **SECCIÓN I**

#### **DENOMINACIÓN Y PLAZO**

##### **ARTÍCULO 2.- DENOMINACIÓN DEL FONDO E INFORMACION GENERAL PARA EL INVERSIONISTA**

El FONDO se denomina "Fondo de Inversión MULTIRENTA INMOBILIARIA".

La Sociedad Administradora es AC Capitales Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (la SAFI)

El CUSTODIO es el Banco de Crédito del Perú (BCP).

##### **ARTÍCULO 3.- CONSTITUCIÓN DEL FONDO**

El FONDO se constituyó por oferta pública primaria de sus CUOTAS.

##### **ARTÍCULO 4.- PLAZO DE DURACIÓN**

El FONDO tiene un plazo de duración de 22 (veintidós) años, contados a partir de la fecha de INICIO DE ACTIVIDADES, prorrogables por acuerdo de la ASAMBLEA GENERAL.

##### **ARTÍCULO 5.- VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL FONDO**

El FONDO vence al finalizar el año 22 (veintidós), es decir, el 28 de diciembre de 2019, salvo que la ASAMBLEA GENERAL acuerde prorrogar su plazo de duración, por una única vez por un plazo adicional de dos (2) años. Para tal efecto, con una anticipación no menor a un (1) año del vencimiento de dicho plazo, la SAFI convocará a la ASAMBLEA GENERAL para aprobar la prórroga de la vigencia del FONDO.



Para tal efecto, deberán seguirse las reglas que a continuación se establecen:

- a) Para la celebración de la ASAMBLEA GENERAL y la adopción de los acuerdos, se requiere el quórum y la mayoría calificada establecida en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN. En caso que no se alcance los quórum requeridos para la celebración de la ASAMBLEA GENERAL, se entenderá que los PARTÍCIPIES no han aprobado la prórroga del plazo del FONDO.
- b) En caso la ASAMBLEA GENERAL no aprobara la prórroga del plazo del FONDO, se entenderá aprobada la liquidación del FONDO, la cual operará a partir del DÍA siguiente del vencimiento del plazo del FONDO.
- c) En caso la ASAMBLEA GENERAL acordara ampliar el plazo de duración del FONDO, los PARTÍCIPIES que votaron en contra de dicho acuerdo y hubiesen hecho constar en actas su oposición, los ausentes, y los que hubiesen sido privados ilegítimamente de emitir su voto podrán ejercer el derecho de separación del FONDO, con sujeción a lo establecido en el artículo 41 y siguientes del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
- d) El pago de la redención de las CUOTAS por el ejercicio del derecho de separación en el presente caso, deberá efectuarse conforme a lo señalado en el artículo 44 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
- e) El valor de redención de la CUOTA para efectos del derecho de separación descrito en el presente artículo será el valor CUOTA correspondiente al DÍA de vencimiento del plazo de duración del FONDO.
- f) El acuerdo de prórroga de vigencia del FONDO deberá ser publicado por el FONDO, en un diario de circulación nacional, por una sola vez, dentro de los 10 (diez) DÍAS siguientes de su adopción.

Sin perjuicio de lo expuesto, la prórroga del plazo de vigencia del FONDO originará el derecho de separación por parte de los PARTÍCIPIES, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 del REGLAMENTO.

## **ARTÍCULO 6.- DEFINICIÓN DEL FONDO**

El FONDO es un patrimonio autónomo constituido en el Perú, integrado por aportes de personas naturales y jurídicas para su inversión, por cuenta y riesgo de sus PARTÍCIPES, en el sector inmobiliario. El FONDO califica como un inversionista institucional, conforme a lo dispuesto por el inciso j) del artículo 8 de la LMV.

## SECCIÓN II

### OBJETO DEL FONDO Y PATRIMONIO

#### ARTÍCULO 7.- OBJETO DEL FONDO

El FONDO tiene por objeto invertir sus recursos principalmente en las INVERSIONES. Las INVERSIONES se realizan en BIENES RAICES, en VALORES RELACIONADOS A BIENES RAICES y, en tanto no se afecten los planes de inversión y los requerimientos mínimos de liquidez, en OTRAS INVERSIONES, que se describen en el artículo 8° del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

En cuanto al plazo u horizonte de recuperación de los recursos invertidos, debe tenerse en cuenta que las INVERSIONES tienen un rendimiento variable, que está asociado principalmente con el rendimiento de activos relacionados con BIENES RAICES, y que estas INVERSIONES son, por su naturaleza, de largo plazo. En este contexto, la SAFI realiza sus mejores esfuerzos para obtener rentabilidades atractivas en condiciones razonables de riesgo. Asimismo, tiene la responsabilidad de evaluar las posibilidades y alternativas de realización de las INVERSIONES, con oportuna anticipación al vencimiento de su plazo de vigencia.

#### A. BIENES RAICES

Las INVERSIONES en BIENES RAÍCES consisten en la adquisición de derechos de propiedad, usufructo o superficie sobre BIENES RAICES ubicados en el Perú; así como, las actividades para la construcción y/o remodelación de dichos BIENES RAICES, con la finalidad de explotarlos como negocio inmobiliario, a través de su arrendamiento, transferencia y otros, a cambio de una contraprestación.

Las INVERSIONES en BIENES RAICES están orientadas al desarrollo de: (i) Edificios de Oficinas; (ii) Centros y Locales Comerciales; (iii) Centros de Almacenes y Depósitos, y Playas de Estacionamiento; y (iv) Edificios Viviendas y Complejos Residenciales.

Las fuentes de generación de valor de las INVERSIONES son principalmente dos; (i) la renta que puedan generar producto de su entrega en arrendamiento a terceros; y (ii) la apreciación de valor que se genere producto del desarrollo de un determinado proyecto y/o derivado de una mejora en las condiciones de valor de mercado de dicho BIEN RAIZ. Debe señalarse que en particular, el desarrollo de Centros Comerciales y Centros de Almacenes

y Depósitos debieran estar principalmente orientados a la renta, mientras que el desarrollo de Edificios de Vivienda y Complejos Residenciales, orientados a la venta. Ello por las condiciones intrínsecas de mercado de cada uno de estos segmentos inmobiliarios.

Las INVERSIONES en BIENES RAÍCES podrán realizarse a través de consorcios, contratos asociativos, fideicomisos, o cualquier otra modalidad permitida por las leyes aplicables. Para efectos de la celebración de contratos asociativos, se deberá observar los criterios y consideraciones establecidas en el Anexo 8.

Considerando que a la fecha el Fondo ha concluido su etapa de inversión, en caso de aprobación de nuevas inversiones que generen la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles a favor del Fondo, la SAFI propondrá al Comité de Inversiones, para su aprobación, las condiciones y plazos para la inscripción de los derechos sobre los bienes inmuebles a favor del Fondo, así como la fecha máxima de extinción de los derechos, y la valuación del derecho antes y después de la inversión, según corresponda. Una vez aprobadas dichas condiciones y plazos, serán incorporadas al presente REGLAMENTO DE PARTICIPACION.”

#### B. VALORES RELACIONADOS A BIENES RAICES

Las INVERSIONES en VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES consistirán en la adquisición y/o suscripción de instrumentos representativos de derechos de contenido patrimonial, así como de instrumentos representativos de derechos de contenido crediticio, emitidos por las EMPRESAS DE INVERSIÓN. Las INVERSIONES en VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES podrán contar o no con clasificación de riesgo.

Las INVERSIONES en VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES comprenden las INVERSIONES en instrumentos representativos de derechos de contenido patrimonial y/o en instrumentos representativos de derechos de contenido crediticio emitidos por personas jurídicas de derecho público o privado extranjeras, incluyendo instituciones extranjeras de inversión colectiva dedicadas principalmente a la inversión en activos y/o negocios inmobiliarios. Esta relación incluye cuotas de participación de fondos mutuos y/o de inversión, abiertos y/o cerrados, así como valores emitidos por sociedades de inversión colectiva, referidos principalmente a la INVERSIÓN en BIENES RAÍCES y/o a índices referidos a éstos y/o a EMPRESAS DE INVERSIÓN.

Asimismo, las INVERSIONES en VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES incluyen las INVERSIONES efectuadas en las EMPRESAS ADMINISTRADORAS

HIPOTECARIAS y SOCIEDADES TITULIZADORAS. También se incluyen los instrumentos representativos de derechos de contenido crediticio y/o instrumentos representativos de derechos de contenido patrimonial emitidos con el respaldo de FIDEICOMISOS DE TITULIZACIÓN; así como otros instrumentos representativos de derechos de contenido patrimonial que dan derecho al remanente de los instrumentos titulizados.

Las INVERSIONES en VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES podrán realizarse también a través de la adquisición (en el mercado secundario) o suscripción (en el mercado primario) de instrumentos representativos de derechos de contenido patrimonial emitidos por SOCIEDADES TENEDORAS DE ACCIONES.

### C. OTRAS INVERSIONES

En tanto no se afecten los planes de inversión y los requerimientos mínimos de liquidez, el FONDO podrá realizar INVERSIONES en OTRAS INVERSIONES, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

Las INVERSIONES del FONDO se sujetan además a lo establecido en el artículo 27 de la LEY y en el Capítulo IV del Título III del REGLAMENTO.

### **ARTÍCULO 8.- DE OTRAS INVERSIONES**

Los recursos del FONDO, en tanto no se afecten los planes de inversión y los requerimientos mínimos de liquidez, también podrán ser invertidos en activos de alta liquidez con un máximo de 25% (Veinticinco por ciento) de los activos del FONDO, de conformidad con las normas contenidas en la LEY, el REGLAMENTO y el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN. Estos activos podrán contar o no con clasificación de riesgo, y comprenden los siguientes valores mobiliarios, operaciones y depósitos:

- a) Valores mobiliarios emitidos o garantizados por el Estado, negociados en el Perú o en el extranjero, que autorice la SMV.
- b) Valores mobiliarios inscritos en el REGISTRO, distintos a los VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES.
- c) Valores mobiliarios no inscritos en el REGISTRO, distintos a los VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES.
- d) Depósitos en entidades del Sistema Financiero Nacional en moneda nacional o extranjera, así como en instrumentos representativos de éstos.

- e) Depósitos en entidades bancarias del exterior o financieras del exterior, así como en instrumentos representativos de estos, que autorice la SMV.
- f) Instrumentos financieros emitidos por Gobiernos, Bancos Centrales, y otras personas jurídicas de derecho público o de derecho privado extranjeras, incluyendo instituciones extranjeras de inversión colectiva.
- g) Certificados de participación de fondos mutuos de inversión en valores.
- h) Operaciones de reporte, sólo en calidad de reportante.
- i) Otros valores u operaciones que autorice SMV, distintos a los VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES, siempre que sus características sean similares a las de los instrumentos detallados en el presente artículo.

#### **ARTÍCULO 9.- CAPITAL DEL FONDO, NUEVOS APORTES Y PROCEDIMIENTO DE REDUCCION DE CAPITAL**

El capital del FONDO es cerrado y su número de CUOTAS es fijo, y se encontrarán representadas mediante anotaciones en cuenta en CAVALI ICLV.

Al 30 de junio, el capital del FONDO asciende a 21,198,267 (veintiún millones ciento noventa y ocho mil doscientos sesenta y siete y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), y se encuentra dividido en 21,198,267 (veintiún millones ciento noventa y ocho mil doscientos sesenta y siete y 00/100) CUOTAS de un valor nominal de US\$ 1.00 (un dólar y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) cada una, que se representan en CUOTAS de participación.

El aumento de capital por nuevos aportes, así como el ejercicio del derecho de suscripción preferente, se rigen por lo establecido en el Anexo 6 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

El procedimiento a ser observado para la ejecución de reducciones de capital del FONDO es el siguiente:

- Las reducciones de capital del FONDO serán aprobadas por la ASAMBLEA GENERAL o por el COMITÉ DE VIGILANCIA siempre que este último cuente con la delegación de facultades respectiva.

- En caso del COMITÉ DE VIGILANCIA, el acuerdo de reducción de capital debe ser aprobado por un mínimo de dos tercios de sus miembros.
- La reducción de capital del FONDO será consecuencia de la ejecución de desinversiones (o “salidas”) y deberá afectar a todos los titulares de CUOTAS a prorrata de su participación en el capital, Cuando se acuerde una afectación distinta, ella debe ser decidida por unanimidad de las CUOTAS suscritas.”

### **SECCIÓN III**

#### **POLÍTICA DE INVERSIONES DEL FONDO**

##### **ARTÍCULO 10.- INVERSIONES DEL FONDO**

El FONDO invertirá sus recursos principalmente en las INVERSIONES, de conformidad con lo establecido en los artículos 7 y 8 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, y siempre que así lo permita la legislación vigente aplicable.

Las INVERSIONES en BIENES RAÍCES realizadas a la fecha con cargo a los recursos del FONDO se describen en el Anexo 2.

##### **ARTÍCULO 11.- POLÍTICAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES**

En la realización de las INVERSIONES en BIENES RAÍCES la SAFI deberá seguir las consideraciones establecidas en el artículo 77 del REGLAMENTO, así como los siguientes criterios:

- A. INVERSIONES en Edificios de Oficinas:** Este tipo de INVERSIÓN tendrá la siguiente orientación:
- 1) Se invertirá principalmente en BIENES RAÍCES en los que se encuentren construidos Edificios de Oficinas Categoría A o A+, con el objetivo de obtener una renta adecuada a través de su entrega en arrendamiento, y/o plusvalía ante la oportunidad de su venta.
  - 2) Se podrá invertir también en BIENES RAÍCES en los que se pueda desarrollar proyectos de Oficinas Categoría A o A+.

El Anexo 5 presenta los criterios de clasificación de Edificios de Oficinas, según la metodología utilizada regularmente por las empresas especializadas en la evaluación del sector inmobiliario.

La INVERSIÓN en Edificios de Oficinas podrá realizarse a través de la adquisición de derechos de propiedad, usufructo o superficie sobre BIENES RAÍCES, así como mediante



actividades para su construcción y/o remodelación; con la finalidad de explotarlos como negocio inmobiliario, a través de su arrendamiento, transferencia y otros, a cambio de una contraprestación.

**B. INVERSIONES en Centros y Locales Comerciales:** Para este tipo de INVERSIÓN la orientación es la siguiente:

- 1) INVERSIONES en BIENES RAÍCES en los que se encuentren construidos Locales Comerciales, para su entrega en arrendamiento y que ofrezcan una buena oportunidad de plusvalía.
- 2) INVERSIONES en BIENES RAÍCES en los que se encuentren construidos Locales Comerciales que cuenten con contratos de arrendamiento a mediano plazo.
- 3) INVERSIONES en BIENES RAÍCES en los que haya potencial de desarrollo de proyectos comerciales, tales como, centros comerciales (“malls y shopping centers”) y/o centros de entretenimiento; con potencial de apreciación de valor.
- 4) INVERSIÓN en BIENES RAICES destinados a su explotación por parte de terceros como hipermercados, supermercados, tiendas por departamentos, y tiendas para el mejoramiento del hogar.
- 5) INVERSIÓN en BIENES RAICES destinados a su explotación por parte de terceros como negocios de hotelería, restaurantes, autoservicios, entre otros.

La INVERSIÓN en Locales Comerciales podrá realizarse a través de la adquisición de derechos de propiedad, usufructo o superficie sobre BIENES RAÍCES, así como mediante actividades para su construcción y/o remodelación; con la finalidad de explotarlos como negocio inmobiliario, a través de su arrendamiento, transferencia y otros, a cambio de una contraprestación.

**C. INVERSIONES en Centros de Almacenes y Depósitos, y Playas de Estacionamiento:** La orientación en este tipo de INVERSIÓN es la siguiente:

- 1) INVERSIÓN en BIENES RAÍCES en los que se encuentren construidos centros de almacenamiento que tengan una buena perspectiva de plusvalía.
- 2) INVERSIÓN en BIENES RAÍCES en los que se encuentren construidos centros de almacenamiento que estén arrendados con contratos de mediano plazo.
- 3) INVERSIÓN en BIENES RAÍCES en zonas industriales y comerciales con potencial de apreciación en los que se pueda desarrollar proyectos de centros de almacenes.
- 4) INVERSIÓN en BIENES RAÍCES en los que se encuentren construidas playas de estacionamiento.

La INVERSIÓN en Centros de Almacenes y Depósitos, y Playas de Estacionamiento podrá realizarse a través de la adquisición de derechos de propiedad, usufructo o superficie sobre BIENES RAÍCES, así como mediante actividades para su remodelación y construcción; con la finalidad de explotarlos como negocio inmobiliario, principalmente a través de su arrendamiento, transferencia y otros, a cambio de una contraprestación.

**D. INVERSIONES en Edificios de Viviendas y Complejos Residenciales:** La orientación en estas INVERSIONES es la siguiente:

- 1) INVERSIÓN en BIENES RAÍCES para el desarrollo de proyectos de Edificios de viviendas, orientados a la venta.
- 2) INVERSIÓN en BIENES RAÍCES para el desarrollo de proyectos de vivienda dirigidos sectores de menores ingresos, incluyendo programas de edificación tales como Mi Vivienda, entre otros, orientados a la venta.
- 3) INVERSIÓN en BIENES RAÍCES para el desarrollo de proyectos inmobiliarios destinados a la urbanización de terrenos y construcción de casas, edificios o condominios residenciales, en zonas de playa o campo, orientados a la venta.

La INVERSIÓN en Viviendas podrá realizarse a través de la adquisición de derechos de propiedad, usufructo o superficie sobre BIENES RAÍCES, así como mediante actividades para su construcción y/o remodelación; con la finalidad de explotarlos como negocio inmobiliario, principalmente a través de su arrendamiento, transferencia y otros, a cambio de una contraprestación.

## **ARTÍCULO 12.- CRITERIOS PARA LA REALIZACIÓN DE INVERSIONES**

En la realización de las INVERSIONES, la SAFI y el Comité de Inversiones se someten a lo previsto en la LEY, el REGLAMENTO, el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, y demás normas que resulten aplicables.

Para la realización de INVERSIONES, la SAFI presentará al Comité de Inversiones las potenciales INVERSIONES a realizarse y/o las contrapartes con las que el FONDO podría suscribir los contratos correspondientes.

El Comité de Inversiones será el órgano encargado de:

- (i) Analizar las potenciales INVERSIONES presentadas por la SAFI y, a partir de ellas, identificar aquéllas que constituyan oportunidades de INVERSIÓN para el FONDO, conforme a sus lineamientos y política de INVERSIONES;
- (ii) Adoptar las decisiones de INVERSIÓN del FONDO;
- (iii) Evaluar y efectuar seguimientos a los activos que integran el patrimonio del FONDO;
- (iv) Establecer los lineamientos de la metodología de valorización de las inversiones del FONDO, así como la determinación del VALOR RAZONABLE de los activos, cuando corresponda; y,
- (v) Cumplir con las demás funciones establecidas en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, en la LEY, en el REGLAMENTO y demás normas que resulten aplicables.

## ARTÍCULO 13.- LÍMITES DE DIVERSIFICACION DEL FONDO

POLÍTICA DE INVERSIONES	LÍMITE MÍNIMO	LÍMITE MÁXIMO
<b>SEGÚN TIPO DE INVERSIÓN</b>		
<b>BIENES RAÍCES *</b>	<b>0% del activo total del FONDO</b>	<b>100% del activo total del FONDO</b>
Oficinas	0% del activo total del FONDO	100% del activo total del FONDO
Locales comerciales	0% del activo total del FONDO	75% del activo total del FONDO
Almacenes, Depósitos y Playas de Estacionamiento.	0% del activo total del FONDO	75% del activo total del FONDO
Viviendas	0% del activo total del FONDO	50% del activo total del FONDO
<b>VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES<sup>12</sup></b>	<b>0% del activo total del FONDO</b>	<b>100% del activo total del FONDO</b>
VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES que correspondan a instrumentos representativos de derechos de contenido patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 0% del activo total del FONDO</li> <li>■ 0% del activo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 75% del activo total del FONDO;</li> <li>■ 35% del activo</li> </ul>

<sup>1</sup> En conjunto, las INVERSIONES en BIENES RAÍCES y las INVERSIONES en VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES no podrán ser inferiores al 75% del activo total del FONDO. Las INVERSIONES en VALORES RELACIONADOS A BIENES RAICES, emitidos o garantizados por una misma entidad, no podrán ser mayores al 60% del activo total del FONDO, ni al 125% del patrimonio neto de dicha entidad.

2 Los VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES podrán contar o no con clasificación de riesgo.

POLÍTICA DE INVERSIONES	LÍMITE MÍNIMO	LÍMITE MÁXIMO
	<p>total del FONDO por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 5% del patrimonio neto de dicha entidad.</li> </ul>	<p>total del FONDO por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 75% del patrimonio neto de dicha entidad.</li> </ul>
<p>VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES que correspondan a instrumentos representativos de derechos de contenido crediticio.<sup>3</sup></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 0% del activo total del FONDO</li> <li>■ 0% del activo total del FONDO por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y</li> <li>■ 0% del patrimonio neto de dicha entidad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 25% del activo total del FONDO;</li> <li>■ 25% del activo total del FONDO por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y</li> <li>■ 50% del patrimonio neto de dicha entidad.</li> </ul>
<p><b>OTRAS INVERSIONES <sup>4</sup></b></p>	<p><b>0% del activo total del FONDO</b></p>	<p><b>25% del activo total del FONDO</b></p>
<p>Valores mobiliarios emitidos o garantizados por el Estado, negociados en el Perú o en el extranjero, que autorice la SMV.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 0% del activo total del FONDO</li> <li>■ 0% del activo total del FONDO por valor emitido o garantizado por</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 25% del activo total del FONDO;</li> <li>■ 25% del activo total del FONDO por valor emitido o garantizado por</li> </ul>

<sup>3</sup> Los VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES que representen derechos de contenido crediticio, y que se encuentren inscritos en el REGISTRO, deberán contar con una clasificación de riesgo no menor a BBB.

<sup>4</sup> Las OTRAS INVERSIONES podrán contar o no con clasificación de riesgo. Tratándose de OTRAS INVERSIONES, referidas a instrumentos de contenido crediticio emitidos localmente, y que cuenten con clasificación de riesgo, esta clasificación deberá ser no menor a CP2 para Obligaciones de Corto Plazo, y BBB+ para Bonos, de acuerdo a la metodología establecida por SMV.

POLÍTICA DE INVERSIONES	LÍMITE MÍNIMO	LÍMITE MÁXIMO
	una misma entidad; y ■ 0% del patrimonio neto de dicha entidad.	una misma entidad; y ■ 15% del patrimonio neto de dicha entidad.
Valores mobiliarios inscritos en el REGISTRO, distintos a los VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES. En el caso de acciones representativas del capital social, éstos deberán estar comprendidos en el Índice Selectivo de la Bolsa de Valores de Lima.	■ 0% del activo total del FONDO ■ 0% del activo total del FONDO por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y ■ 0% del patrimonio neto de dicha entidad.	■ 25% del activo total del FONDO; ■ 12% del activo total del FONDO por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y ■ 5% del patrimonio neto de dicha entidad.
Valores mobiliarios no inscritos en el REGISTRO, distintos a los VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES.	■ 0% del activo total del FONDO ■ 0% del activo total del FONDO por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y ■ 0% del patrimonio neto de dicha entidad.	■ 25% del activo total del FONDO; ■ 12% del activo total del FONDO por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y ■ 25% del patrimonio neto de dicha entidad.
Depósitos en entidades del Sistema Financiero Nacional en moneda nacional o extranjera, así como en instrumentos representativos de éstos.	■ 0% del activo total del FONDO ■ 0% del activo total del FONDO	■ 25% del activo total del FONDO; ■ 25% del activo total del FONDO

POLÍTICA DE INVERSIONES	LÍMITE MÍNIMO	LÍMITE MÁXIMO
	por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y ■ 0% del patrimonio neto de dicha entidad.	por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y ■ 5% del patrimonio neto de dicha entidad
Depósitos en entidades bancarias del exterior o financieras del exterior, así como en instrumentos representativos de éstos.	■ 0% del activo total del FONDO ■ 0% del activo total del FONDO por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y ■ 0% del patrimonio neto de dicha entidad.	■ 25% del activo total del FONDO; ■ 5% del activo total del FONDO por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y ■ 5% del patrimonio neto de dicha entidad
Instrumentos financieros emitidos por Gobiernos, Bancos Centrales, y otras personas jurídicas de derecho público o de derecho privado extranjeras, incluyendo instituciones extranjeras de inversión colectiva.	■ 0% del activo total del FONDO ■ 0% del activo total del FONDO por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y ■ 0% del patrimonio neto de dicha entidad.	■ 25% del activo total del FONDO; ■ 5% del activo total del FONDO por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y ■ 5% del patrimonio neto de dicha entidad
Certificados de participación en fondos mutuos de inversión en valores.	■ 0% del activo total del FONDO ■ 0% del activo total del FONDO	■ 25% del activo total del FONDO; ■ 12% del activo total del FONDO

POLÍTICA DE INVERSIONES	LÍMITE MÍNIMO	LÍMITE MÁXIMO
	por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y ■ 0% del patrimonio neto de dicha entidad.	por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y ■ 5% del patrimonio neto de dicha entidad
Operaciones de reporte, sólo en calidad de Reportante, siempre que los reportes se efectúen sobre los valores del Índice Selectivo de la Bolsa de Valores de Lima.	■ 0% del activo total del FONDO ■ 0% del activo total del FONDO por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y ■ 0% del patrimonio neto de dicha entidad.	■ 25% del activo total del FONDO; ■ 12% del activo total del FONDO por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y ■ 5% del patrimonio neto de dicha entidad
Otros valores u operaciones que autorice SMV, distintos a los VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES, siempre que sus características sean similares a las de los instrumentos detallados en el artículo 8 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.	■ 0% del activo total del FONDO ■ 0% del activo total del FONDO por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y ■ 0% del patrimonio neto de dicha entidad.	■ 25% del activo total del FONDO; ■ 5% del activo total del FONDO por valor emitido o garantizado por una misma entidad; y ■ 5% del patrimonio neto de dicha entidad
<b>SEGÚN PLAZO</b>		



POLÍTICA DE INVERSIONES	LÍMITE MÍNIMO	LÍMITE MÁXIMO
INVERSIONES de largo plazo (aquéllas cuyo periodo de maduración es mayor a 365 DÍAS): BIENES RAÍCES y VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES	75% del activo total del FONDO	100% del activo total del FONDO
Inversiones de corto plazo (entre 0 y 365 DÍAS): OTRAS INVERSIONES	0% del activo total del FONDO	25% del activo total del FONDO
<b>SEGÚN CLASIFICACIÓN Y/O RIESGO PAÍS</b>		
VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES y OTRAS INVERSIONES en el extranjero.	Países que posean calificaciones de riesgo internacionales para sus instrumentos representativos de derechos de contenido crediticio de largo plazo, no menor a aquella correspondiente a la deuda soberana peruana, otorgada por al menos dos empresas clasificadoras de riesgo.	Asimismo se deberá cumplir con las condiciones de inversión previstas en el REGLAMENTO.
<b>SEGÚN MONEDA</b>		
INVERSIONES en activos expresados en Nuevos Soles, Dólares de los Estados Unidos de América, Euros, Yenes, Libras Esterlinas, Dólares Canadienses y/o en otras monedas que autorice el Comité de Inversiones, siempre que dichas monedas correspondan a países cuya clasificación de riesgo internacional para sus instrumentos representativos de derechos de contenido crediticio de largo plazo sea "AA" o superior.	-	100% de las INVERSIONES

<b>POLÍTICA DE INVERSIONES</b>	<b>LÍMITE MÍNIMO</b>	<b>LÍMITE MÁXIMO</b>
<b>SEGÚN MERCADO</b>		
Mercado local.	51% del activo total del FONDO	100% del activo total del FONDO
Mercado extranjero.	0% del activo total del FONDO	49% del activo total del FONDO
<b>SEGÚN INVERSIONES EN UN MISMO GRUPO ECONÓMICO</b>		
VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES referidas a valores o instrumentos financieros emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo económico, definido de acuerdo con lo señalado por la normatividad de SMV.	0% del activo total del FONDO	49% del activo total del FONDO
OTRAS INVERSIONES referidas a valores o instrumentos financieros emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo económico, definido de acuerdo con lo señalado por la normatividad de SMV.	0% del activo total del FONDO	25% del activo total del FONDO
<b>SEGÚN INVERSIÓN INDIVIDUALMENTE CONSIDERADA</b>		
Un mismo BIEN RAÍZ, entendiéndose como tal el conjunto de unidades inmobiliarias que formen parte de un edificio, urbanización, complejo habitacional u otros de similares características, aún cuando su independización se encuentre inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble correspondiente.	0% del activo total del FONDO	50% del activo total del FONDO
Un determinado valor mobiliario emitido o garantizado por el Estado, negociado en el Perú o en el extranjero, que autorice la SMV.	0% del activo total del FONDO	25% del activo total del FONDO
Un determinado valor mobiliario inscrito en el REGISTRO, distinto a los VALORES	0% del activo total	25% del activo total

POLÍTICA DE INVERSIONES	LÍMITE MÍNIMO	LÍMITE MÁXIMO
RELACIONADOS A BIENES RAICES.	del FONDO	del FONDO
Un determinado valor mobiliario no inscrito en el REGISTRO, distinto a los VALORES RELACIONADOS A BIENES RAICES.	0% del activo total del FONDO	25% del activo total del FONDO
Un determinado depósito en una entidad del Sistema Financiero Nacional en moneda nacional o extranjera, así como un instrumento representativo de éste.	0% del activo total del FONDO	25% del activo total del FONDO
Un determinado depósito en una entidad del exterior o financiera del exterior, así como un instrumento representativo de éste.	0% del activo total del FONDO	25% del activo total del FONDO
Un determinado instrumento financiero emitido por un Gobierno, Banco Central y otras personas jurídicas de derecho público o de derecho privado extranjeras, incluyendo instituciones extranjeras de inversión colectiva.	0% del activo total del FONDO	25% del activo total del FONDO
Un determinado certificado de participación en fondos mutuos de inversión en valores.	0% del activo total del FONDO	25% del activo total del FONDO
Una determinada operaciones de reporte, sólo en calidad de Reportante, siempre que los reportes se efectúen sobre los valores del índice Selectivo de la Bolsa de Valores de Lima.	0% del activo total del FONDO	25% del activo total del FONDO
Otro determinado valor u operación que autorice SMV, distinto a los VALORES REALCIONADOS A BIENES RAICES, siempre que sus características sean similares a las de los instrumentos detallados en el artículo 8 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.	0% del activo total del FONDO	25% del activo total del FONDO

POLÍTICA DE INVERSIONES	LÍMITE MÍNIMO	LÍMITE MÁXIMO

**ARTÍCULO 14.- PLAZO DE LAS INVERSIONES Y GRADO DE LIQUIDEZ**

Las INVERSIONES en BIENES RAICES y en VALORES RELACIONADOS A BIENES RAICES son por su naturaleza INVERSIONES de largo plazo y poco líquidas.

Considerando la política de inversiones del FONDO, las INVERSIONES en BIENES RAÍCES y en VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES, tendrán un plazo de vencimiento mayor a 365 (Trescientos sesenta y cinco) días calendario.

Tratándose de las OTRAS INVERSIONES a que se refiere el artículo 8 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, la SAFI podrá invertir en instrumentos financieros y valores mobiliarios de mayor liquidez, con un plazo de vencimiento menor a 365 (Trescientos sesenta y cinco) días calendario, de conformidad con la política de inversiones del FONDO.

**ARTÍCULO 15.- CUSTODIA DE VALORES REPRESENTATIVOS DE INVERSION**

Los documentos que representen valores mobiliarios o instrumentos financieros en el caso de los VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES y OTRAS INVERSIONES serán entregados por la SAFI a un CUSTODIO, cuando ello sea requerido de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 81 del REGLAMENTO, a efectos de que se encargue de la guarda física de dichos documentos o instrumentos.

Tratándose de VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES del extranjero y OTRAS INVERSIONES del extranjero, la SAFI deberá contratar a una entidad que se encuentre autorizada, por la autoridad competente, a prestar servicios de custodia en el mercado donde se negocien estas INVERSIONES. Dicha entidad deberá poseer una clasificación de riesgo, para sus instrumentos representativos de derechos de contenido crediticio de largo plazo, no menor a "A" y para sus instrumentos representativos de derechos de contenido crediticio de corto plazo, no menor a "A-1.

## **ARTÍCULO 16.- CONTRATACIÓN DE TERCEROS PARA LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES DE REMODELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**

Para la realización de las actividades para la remodelación y construcción de BIENES RAÍCES, la SAFI deberá suscribir contratos con terceros.

Las personas contratadas deberán tener experiencia en grado compatible con las funciones a desempeñar, no estar incursas en las prohibiciones señaladas en el artículo 16 de la LEY, y no ser PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI. No será necesaria la participación de terceros cuando se trate de contratos de arrendamiento, transferencia o que otorguen derechos para la explotación de los BIENES RAÍCES a terceros, a cambio de una contraprestación.

Los términos y condiciones de los contratos que se suscriban con terceros estarán a disposición de los PARTÍCIPES en las oficinas de la SAFI.

El Anexo 9 establece, de acuerdo a lo indicado en el artículo 77°, literal e) del REGLAMENTO, los procedimientos que deberá observar la SAFI para encargar a terceros la realización de actividades de remodelación y construcción de BIENES RAICES.

## **ARTÍCULO 17.- PÓLIZAS DE SEGURO**

La SAFI tomará las pólizas de seguro recomendables para cubrir los riesgos asegurables de acuerdo a las particulares necesidades de cada uno de los BIENES RAÍCES del FONDO, que cubran no sólo la parte física del mismo, sino también, según el caso, responsabilidad civil, lucro cesante, etc. Complementariamente también se tomarán las medidas de seguridad necesarias para la adecuada vigilancia y conservación de los BIENES RAÍCES del FONDO.

## **ARTÍCULO 18.- EXCESOS DE INVERSIÓN**

Los excesos de inversión del FONDO, así como las inversiones no previstas en la política de inversiones del FONDO, se sujetan a lo previsto en el artículo 79 del REGLAMENTO.

## **ARTÍCULO 19.- DEPÓSITO DE LOS APORTES DINERARIOS E INGRESOS DEL FONDO**

Los aportes dinerarios de los PARTÍCIPES, así como todo ingreso percibido por el FONDO como resultado del ejercicio de las actividades que conforman su objeto y por otros conceptos, deberán ser depositados en una o más entidades del sistema financiero que cuenten con una clasificación de riesgo no menor a Categoría A-.

#### **ARTÍCULO 20.- REGISTRO DE LOS APORTES NO DINERARIOS**

En el caso de aportes no dinerarios que consistan en instrumentos de INVERSIÓN representados mediante anotaciones en cuenta, una vez aprobado el aporte no dinerario por parte de la ASAMBLEA GENERAL se comunicará a CAVALI ICLV para el registro correspondiente a nombre del FONDO.

## **SECCIÓN IV**

### **OTRAS RESTRICCIONES A LAS ACTIVIDADES Y/O INVERSIONES DEL FONDO**

#### **ARTÍCULO 21.- RESTRICCIONES EN RELACION A LAS ACTIVIDADES DEL FONDO**

En la realización de INVERSIONES con recursos del FONDO, la SAFI está prohibida de:

- a) Otorgar garantías, excepto aquellas que surjan de las operaciones propias del FONDO, de conformidad con lo establecido en el artículo 25 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
- b) Realizar operaciones activas de crédito, salvo que medie autorización expresa del Comité de Vigilancia.
- c) Invertir en instrumentos representativos de derechos de contenido patrimonial de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y/o Fondos Mutuos, Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, Sociedades Agentes de Bolsa, Sociedades Intermediarias.
- d) Efectuar anticipos, salvo que medie autorización expresa del Comité de Vigilancia y se refiera a actividades inmobiliarias.
- e) Invertir en cuotas de participación de otros fondos de inversión administrados por la propia SAFI, o de otros fondos de inversión constituidos en el país bajo la misma modalidad y objetivo de inversión.

#### **ARTÍCULO 22.- RESTRICCIONES EN RELACION A LAS INVERSIONES DEL FONDO**

Adicionalmente a lo señalado en los literales anteriores, las INVERSIONES que se realicen con los recursos del FONDO, se sujetan a las siguientes condiciones:

- a) El FONDO no puede realizar inversiones en instrumentos financieros emitidos o aceptados por deudores de la SAFI.
- b) El FONDO no podrá invertir, directa, indirectamente ni a través de terceros, en instrumentos o derechos sobre bienes de PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI, ni en instrumentos emitidos o garantizados por dichas personas, ni en bienes futuros en los que el constructor de la edificación sea una persona relacionada a la

SAFI, excepto en aquellos casos en que la ASAMBLEA GENERAL acuerde previamente realizar dicha inversión. En esta ASAMBLEA GENERAL no podrán votar las PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI.

- c) En la gestión del FONDO, la SAFI está impedida de realizar inversiones que no estén incluidas en la política de inversiones del FONDO, así como aquellas que no hayan sido previstas como inversiones permitidas en la LEY o el REGLAMENTO
- d) Invertir en activos que pertenezcan a Fondos de Oferta Privada gestionados por la SAFI, salvo que esta operación sea aprobada de manera expresa y por unanimidad por la Asamblea General. La unanimidad a la que se refiere el párrafo anterior deberá considerar el 100% de la CUOTAS suscritas del FONDO. En esta asamblea no podrán votar las PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI.

Para fines de la aplicación de lo dispuesto en el inciso b) precedente, no se encuentran comprendidas las adquisiciones de valores mobiliarios de propiedad de PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI, siempre que se hayan efectuado en mecanismos centralizados de negociación donde resulte imposible conocer a la contraparte de la operación y tales valores no hayan sido emitidos o garantizados por dichas personas.

Igualmente, no están comprendidas en el inciso b) precedente, aquellas inversiones mantenidas por el FONDO que, por razones no atribuibles a la gestión de la SAFI, pasan a ser de PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI. En tales casos la SAFI deberá convocar a ASAMBLEA GENERAL a efectos que ésta resuelva el tratamiento que dará a las mismas. Dicha ASAMBLEA GENERAL deberá efectuarse dentro de los seis (6) meses de producido el hecho y en ellas no podrán votar las PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI. El acuerdo de ASAMBLEA GENERAL de mantener tales inversiones, no genera derecho de separación.

### **ARTÍCULO 23.- RESTRICCIONES EN RELACION A DETERMINADAS PERSONAS**

La SAFI, sus directores, gerentes, accionistas con una participación superior al 10% (Diez por ciento) del capital, los miembros del Comité de Inversiones, así como toda persona que participe en las decisiones de inversión del FONDO o que en razón de su cargo o posición tenga acceso a información sobre las decisiones de INVERSIÓN del FONDO, están prohibidas de:

- a) Adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta, bienes o derechos del FONDO, ni arrendar o ceder en cualquier forma a título oneroso, los bienes o derechos de la SAFI al FONDO.



- b) Dar préstamos al FONDO, salvo que aquellos PARTÍCIPES no vinculados a la SAFI, ni a la persona o entidad que otorgaría dicho préstamo, hubiesen previamente autorizado el mismo, así como sus términos y condiciones.
- c) Recibir préstamos o garantías con cargo a los recursos del FONDO.
- d) Efectuar cobros directa o indirectamente al FONDO, por cualquier servicio prestado no autorizado en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
- e) Ser accionista, director, gerente o miembro del Comité de Inversiones de otra sociedad administradora.

## **SECCIÓN V**

### **POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO DEL FONDO**

#### **ARTÍCULO 24.- FINANCIAMIENTO**

La SAFI, con cargo al desarrollo y funcionamiento y/o para la realización de actividades propias a los objetivos del FONDO, podrá solicitar y recibir créditos de entidades del sistema financiero nacional o del exterior, así como emitir obligaciones mediante oferta pública y/o privada, y realizar operaciones de compraventa a plazos con terceros, por cuenta y con cargo a los recursos del FONDO, siempre que para ello medie autorización expresa del Comité de Vigilancia, facultado para este efecto por la ASAMBLEA GENERAL.

En los supuestos de emisión de obligaciones, la SAFI elaborará el proyecto correspondiente, el que deberá incluir la información requerida en el artículo 88 de la LMV y lo elevará al Comité de Vigilancia, el que de encontrarlo conforme lo someterá a la ASAMBLEA GENERAL para su aprobación. Las emisiones de obligaciones, de acuerdo a su naturaleza, se sujetarán a las disposiciones legales de la materia, según corresponda.

El monto máximo de endeudamiento no deberá superar el límite del 25% (veinticinco por ciento) del patrimonio del FONDO.

#### **ARTÍCULO 25.- CONSTITUCION DE GARANTÍAS Y AFECTACION DE LOS BIENES DEL ACTIVO DEL FONDO**

Los bienes y derechos que conforman los activos del FONDO no podrán estar afectos a gravámenes, medidas cautelares o prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantías otorgadas que surjan de las operaciones propias del FONDO.

## **SECCIÓN VI**

### **VALORIZACIÓN DE LAS INVERSIONES DEL FONDO**

#### **ARTÍCULO 26.- PATRIMONIO NETO DEL FONDO**

El Patrimonio Neto del FONDO es la suma de la valorización de todos sus activos, menos las obligaciones, y demás cuentas del pasivo.

#### **ARTÍCULO 27.- VALORIZACIÓN DE LAS INVERSIONES**

La valorización de las INVERSIONES del FONDO, será realizada conforme a los criterios y oportunidades establecidos en el Anexo 1 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

La información que sustente la valorización de las inversiones del Fondo se encontrarán a disposición de los PARTICIPES en las oficinas de la SAFI.

#### **ARTÍCULO 28.- VALORIZACIÓN DEL FONDO**

El valor del FONDO será el de su Patrimonio Neto, el mismo que será calculado conforme a los siguientes criterios:

- a) Las INVERSIONES del FONDO serán valorizadas conforme a lo dispuesto en el artículo precedente del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
- b) Las restantes cuentas del activo, pasivo y patrimonio serán contabilizadas observándose los criterios establecidos en el Reglamento de Información Financiera y Manual para la Preparación de Información Financiera, Resolución CONASEV N° 103-99-EF/94.10 y las normas que las modifiquen o sustituyan.

El valor CUOTA se determina dividiendo el Patrimonio Neto del FONDO al cierre del periodo entre el número de CUOTAS emitidas y pagadas a dicha fecha.

#### **ARTÍCULO 29.- OBLIGACIÓN DE VALUAR**

Sin perjuicio de lo señalado en los artículos precedentes, la adquisición o enajenación de BIENES RAÍCES deberá estar sustentada con al menos una valuación efectuada con una antigüedad no mayor a 6 (Seis) meses a la fecha de la operación, hecha por una ENTIDAD TASADORA.

Corresponde a la SAFI la designación de la ENTIDAD TASADORA, la misma deberá cumplir con lo siguiente: (i) ser una persona de reconocido prestigio especializada en valuación de activos y (ii) no deberá estar comprendida entre las PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI. Adicionalmente el Perito Tasador deberá encontrarse inscrito en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.

## **SECCIÓN VII**

### **BENEFICIOS DE PARTICIPACIÓN EN EL FONDO**

#### **ARTÍCULO 30.- DERECHO DE LOS PARTÍCIPIES A LAS UTILIDADES DEL FONDO**

Los PARTÍCIPIES del FONDO participan en los beneficios del FONDO mediante la distribución de las utilidades y el reparto del haber neto resultante en caso de disolución y liquidación de éste. Asimismo, constituye beneficio indirecto del FONDO en favor de los PARTÍCIPIES, la apreciación del valor de las CUOTAS.

Los PARTÍCIPIES titulares de CUOTAS parcialmente pagadas, participan en los beneficios del FONDO mediante la distribución de las utilidades y el reparto del haber neto resultante en caso de disolución y liquidación de éste de forma proporcional al monto pagado del valor de las CUOTAS suscritas.

#### **ARTÍCULO 31.- APLICACIÓN DE LAS UTILIDADES**

Cada año el FONDO distribuirá como beneficio en dinero líquido efectivo un porcentaje determinado sobre la base a la Utilidad Neta del FONDO durante el ejercicio, el mismo que será determinado por la ASAMBLEA GENERAL, y que debe guardar concordancia con los niveles de reinversión y operatividad requeridos por las INVERSIONES realizadas o por realizarse en el FONDO a efecto de asegurar una rentabilidad de mediano y/o largo plazo que retribuya el riesgo implícito de las mismas.

La distribución de beneficios a los PARTÍCIPIES se realizará con periodicidad anual y en proporción a sus CUOTAS con un límite del 100% (Cien por ciento) del beneficio susceptible de ser repartido.

El reparto de los beneficios deberá hacerse dentro del plazo y en los términos y condiciones que para tal efecto acuerde la ASAMBLEA GENERAL, a propuesta de la SAFI, sin perjuicio de que la SAFI efectúe pagos a cuenta con cargo a dichos resultados.

En atención a lo indicado en el final del párrafo anterior, los pagos a cuenta con cargo a los resultados definitivos del período que sean determinados sobre la base de la Utilidad Neta del FONDO registrada en los estados financieros de situación por cada trimestre deducidas previamente las utilidades acumuladas correspondientes al trimestre anterior, serán repartidos hasta en un 50% (Cincuenta por ciento).

Al final del período anual se realizará la compensación entre los pagos a cuenta efectuados y el resultado final del período anual, en base a los estados financieros auditados aprobados por la ASAMBLEA GENERAL, repartiendo luego el remanente de los beneficios distribuibles obtenidos, de acuerdo a lo indicado en los párrafos precedentes.

## **CAPÍTULO II**

### **PARTÍCIPIES Y CUOTAS DEL FONDO**

#### **ARTÍCULO 32.- PARTÍCIPIES**

La calidad de PARTÍCIPE en el FONDO se adquiere por:

- a) Suscripción de CUOTAS, en el momento que el FONDO recibe el aporte del inversionista.
- b) Adquisición de CUOTAS luego de su colocación.
- c) Adjudicación de CUOTAS en copropiedad, sucesión por causa de muerte u otras formas permitidas por las leyes.

La adquisición de la calidad de PARTÍCIPE presupone la sujeción de éste a todas las condiciones señaladas en el CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN, el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, así como a las normas aplicables a los Fondos de Inversión.

#### **ARTÍCULO 33.- DERECHOS DE LOS PARTÍCIPIES**

La CUOTA confiere a su titular los siguientes derechos:

- a) Participar en la distribución de beneficios y del patrimonio resultante de la liquidación del FONDO.
- b) Intervenir y votar en las ASAMBLEAS GENERALES del FONDO. A estos efectos cada CUOTA da derecho a un voto. Cuando una CUOTA pertenezca en copropiedad a varias personas, sus titulares deberán designar una de ellas para que los represente.
- c) Fiscalizar, en la forma prevista en la LEY y el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, la gestión de los negocios en los que se apliquen recursos del FONDO.
- d) Ser preferido para la suscripción de CUOTAS en caso de nuevas emisiones.
- e) Separarse como partícipe del FONDO en los casos previstos en el artículo 41 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

#### **ARTÍCULO 34.- CUOTAS**

Las CUOTAS del FONDO tienen igual valor nominal, características y son libremente transferibles, aunque sean de diferente clase. Cada CUOTA da derecho a 1 (un) voto en la ASAMBLEA GENERAL.

La creación o eliminación de cualquier clase de CUOTAS, así como la modificación de derechos sobre las CUOTAS de cualquier clase se acordará con los requisitos exigidos para la modificación del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN; sin perjuicio de requerirse la aprobación previa por la ASAMBLEA GENERAL Especial de los titulares de CUOTAS de la clase que se pretenda eliminar o cuyos derechos se pretenda modificar.

### **ARTÍCULO 35.- REPRESENTACIÓN DE LAS CUOTAS**

Las CUOTAS del FONDO estarán representadas mediante anotaciones en cuenta ante CAVALI ICLV.

Sin perjuicio de lo anterior, la SAFI podrá representar temporalmente las CUOTAS mediante títulos físicos en caso que por causas no imputables a ésta, las CUOTAS no puedan ser representadas mediante anotaciones en cuenta. En este caso, y en tanto no se sustituyan los certificados de participación por anotaciones en cuenta, serán de aplicación las normas referidas a títulos físicos, establecidas en la LTV y, en lo que resulte aplicable, en la LMV, la LEY y la LGS.

### **ARTÍCULO 36.- DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE DE CUOTAS**

El derecho de suscripción preferente se ejerce de conformidad con el procedimiento establecido en el Anexo 6 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, el cual toma en cuenta lo señalado en la LGS y las normas complementarias que dicte la Gerencia General de SMV.

### **ARTÍCULO 37.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO Y CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO**

El PARTÍCIPE incurrirá en mora sin necesidad de intimación en caso que no cumpla con pagar las nuevas CUOTAS conforme a lo previsto en el acuerdo de la ASAMBLEA GENERAL.



El PARTÍCIPE moroso no tendrá derecho de preferencia para la suscripción de nuevas CUOTAS del FONDO, y sus CUOTAS no se computarán para establecer la prorrata de participación en el derecho de preferencia.

El PARTÍCIPE moroso no puede ejercer el derecho de voto respecto de las CUOTAS cuyo precio no haya pagado conforme a lo previsto en el acuerdo de la ASAMBLEA GENERAL.

Dichas CUOTAS no son computables para formar el quórum de la ASAMBLEA GENERAL ni para establecer la mayoría en las votaciones.

Las utilidades que corresponden al PARTÍCIPE moroso por la parte pagada de sus CUOTAS así como los de sus CUOTAS íntegramente pagadas, se aplican obligatoriamente por la SAFI a amortizar los saldos impagos, previo pago de los gastos e intereses moratorios.

#### **ARTÍCULO 38.- COPROPIEDAD**

Cuando una CUOTA pertenezca a más de una persona, sus titulares deberán designar a uno de todos ellos para que los represente frente a la SAFI.

Tal designación se efectuará mediante carta con firma legalizada notarialmente, suscrita por los copropietarios que representen más del 50% (Cincuenta por ciento) de los derechos de las CUOTAS en copropiedad.

La persona designada por los copropietarios, podrá delegar su representación a un tercero con cargo a notificar a la SAFI tal delegación dentro de los 5 (cinco) DÍAS siguientes de efectuada ésta.

#### **ARTÍCULO 39.- TITULARIDAD Y TRANSFERENCIA**

Conforme al artículo 215 de la LMV, quien aparezca con derecho inscrito en los asientos del registro contable de CAVALI es reputado titular legítimo de las CUOTAS y puede exigir a la SAFI el cumplimiento de las prestaciones que derivan de la CUOTA.

La transmisión de los derechos que corresponden al titular de las CUOTAS, así como el ejercicio por éste de tales derechos, requieren la previa inscripción a su favor en el registro contable.

La información contenida en el registro contable prevalece respecto de cualquier otra contenida en la matrícula u otro registro.

En caso que las CUOTAS se encuentren representadas mediante certificados físicos, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 7 de la LEY.

#### **ARTÍCULO 40.- RESCATE DE LAS CUOTAS**

Las CUOTAS no son susceptibles de rescate obligatorio antes de la liquidación del FONDO, salvo que se trate de reembolsos derivados del ejercicio del derecho de separación del FONDO que corresponde a los PARTÍCIPEs, contemplado en los artículos 41 y siguientes del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

#### **ARTÍCULO 41.- DERECHO DE SEPARACIÓN**

El derecho de separación del FONDO una vez ejercido por el PARTÍCIPE determina la obligación de la SAFI de redimir la totalidad de las CUOTAS de titularidad de dicho PARTÍCIPE. Este derecho se origina en los siguientes casos:

- a) Cuando la ASAMBLEA GENERAL acuerde modificar el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, en aspectos referidos a la política de inversiones, al incremento de los gastos a ser cobrados al FONDO, al aumento en el límite de endeudamiento, exclusión del Registro, fusión, escisión o transferencia del FONDO, a la ampliación en el plazo de duración del FONDO; y,
- b) Cuando la ASAMBLEA GENERAL acuerde realizar INVERSIONES en instrumentos o derechos sobre bienes de personas relacionadas a la SAFI, en instrumentos emitidos o garantizados por dichas personas, o en bienes futuros en los que el constructor de la edificación sea una persona relacionada a la SAFI.

Sólo pueden ejercer el derecho de separación los PARTÍCIPEs que en la ASAMBLEA GENERAL hubiesen hecho constar en acta su oposición al acuerdo, los ausentes y los que hayan sido ilegítimamente privados de emitir su voto.

En el caso señalado en el inciso b) las PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI no podrán ejercer el derecho de separación.

#### **ARTÍCULO 42.- REGLAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE SEPARACION**

Para fines del ejercicio del derecho de separación rigen las siguientes reglas:

- a) Una vez ocurridos los hechos que dan origen al derecho de separación, la SAFI deberá notificar a los PARTÍCIPIES que corresponda, el plazo para su ejercicio y el valor de redención de las CUOTAS, dentro de los diez (10) DÍAS de ocurridos los mismos. La notificación se realizará a través de comunicación escrita, con cargo de recepción, al domicilio comunicado por el PARTÍCIPE a la SAFI. En caso que el FONDO cuente con 40 (Cuarenta) PARTÍCIPIES o más, la notificación podrá realizarse a través de la publicación de un aviso por una sola vez en el Diario El Peruano. La comunicación a los PARTÍCIPIES debe incluir el detalle de los acuerdos que originen derecho de separación, el plazo y el mecanismo mediante el cual el PARTÍCIPE puede ejercer tal derecho, así como el valor de redención de las CUOTAS.
- b) El plazo para el ejercicio del derecho de separación es de hasta diez (10) DÍAS posteriores al vencimiento del plazo de notificación señalado en el inciso precedente.
- c) En la convocatoria a ASAMBLEA GENERAL para la adopción de los acuerdos a que se refieren los incisos a) y b) del artículo anterior, la SAFI podrá condicionar la ejecución de dichos acuerdos y el pago del valor de redención, a que las redenciones por el ejercicio del derecho de separación no excedan un número o porcentaje máximo de CUOTAS.
- d) Vencido en plazo para el ejercicio del derecho de separación, la SAFI deberá comunicar a los PARTÍCIPIES si se excedió o no el número o porcentaje máximo de CUOTAS establecido en la convocatoria y en consecuencia si se inicia o no la ejecución de los acuerdos. No obstante lo anterior, si la SAFI, antes del cumplimiento del plazo para el ejercicio del derecho de separación, verifica que no se excederá el máximo establecido en la convocatoria, procederá a comunicar esta situación a los PARTÍCIPIES y dará inicio a los procedimientos correspondientes para la ejecución de los acuerdos.

#### **ARTÍCULO 43.- VALOR DE REDENCION**

El valor de redención de la CUOTA para efectos del derecho de separación será el valor CUOTA correspondiente al DÍA en que los acuerdos se adopten en ASAMBLEA GENERAL. Para este efecto, la SAFI deberá remitir al REGISTRO la información financiera

del FONDO que corresponda a dicho valor CUOTA, dentro de los diez (10) DÍAS siguientes.

#### **ARTÍCULO 44.- REDENCIÓN Y PAGO POR EL EJERCICIO DEL DERECHO DE SEPARACIÓN**

El pago de la redención de CUOTAS por ejercicio del derecho de separación originado por las causales señaladas a) y b) del artículo 41 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, se efectuará dentro de los 9 (nueve) meses posteriores a la aprobación por parte de SMV de la respectiva solicitud de modificación a que se refiere el inciso a) del artículo 41, o de acordada la INVERSIÓN a que se refiere el inciso b) del artículo 41 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

#### **ARTÍCULO 45.- EXCESO DE PARTICIPACIÓN EN EL PATRIMONIO DEL FONDO**

Ninguna persona natural o jurídica podrá ser PARTÍCIPE, directa o indirectamente, de un porcentaje del PATRIMONIO NETO del FONDO superior al límite establecido por la LEY y el REGLAMENTO. Los excesos de participación que se produzcan deberán ser subsanados de conformidad a lo establecido en el artículo 46 siguiente. La SAFI deberá comunicar al PARTÍCIPE el exceso de participación en que ha incurrido, señalándole las condiciones establecidas para su regularización.

#### **ARTÍCULO 46.- MECANISMO DE SUBSANACIÓN DEL EXCESO DE PARTICIPACIÓN**

En el caso de los PARTÍCIPE fundadores, el exceso de participación deberá subsanarse en cualquier momento dentro del plazo de 3 (tres) años de iniciadas las actividades del FONDO. En el caso de los otros PARTÍCIPE que hayan excedido el límite de participación por causas no imputables, éstos deberán vender el exceso de participación dentro de un plazo de 1 (un) año contado a partir del DÍA siguiente de la notificación que reciba de la SAFI al respecto. Este plazo podrá ser prorrogado por el Comité de Vigilancia hasta por 2 (dos) períodos adicionales de 1 (un) año cada uno, por razones debidamente justificadas.

En los casos de exceso de participación por causas imputables al PARTÍCIPE, la SAFI, al DÍA siguiente de detectado el hecho, deberá exigir al PARTÍCIPE su regularización inmediata, requiriéndole copia de la orden de venta de las CUOTAS en exceso, al precio de

adquisición o mercado, el que resulte menor. Las CUOTAS que en exceso tuviese el PARTÍCIPE no se computan para el quórum ni podrá ejercerse respecto de ellas el derecho de voto.

En cualquier caso, en tanto subsistan los excesos de participación, el PARTÍCIPE no podrá adquirir nuevas CUOTAS del FONDO.

#### **ARTÍCULO 47.- NEGOCIACIÓN DE CUOTAS DEL FONDO**

Las CUOTAS del FONDO se negocian en la Rueda de Bolsa de la Bolsa de Valores de Lima.

## **CAPÍTULO III**

### **ESTRUCTURA DEL FONDO**

#### **ARTÍCULO 48.- ÓRGANOS DEL FONDO**

Los órganos del FONDO son los siguientes:

- a) ASAMBLEA GENERAL.
- b) Comité de Vigilancia.

## **SECCIÓN I**

### **ASAMBLEA GENERAL**

#### **ARTÍCULO 49.- ASAMBLEA GENERAL**

La ASAMBLEA GENERAL está conformada por los PARTÍCIPIES. La ASAMBLEA GENERAL puede reunirse de forma ordinaria o extraordinaria y tendrá las atribuciones que se señalan en el presente capítulo, en la LEY y el REGLAMENTO.

#### **ARTÍCULO 50.- DERECHO A CONCURRIR A LA ASAMBLEA GENERAL**

Tendrán derecho a asistir a la ASAMBLEA GENERAL y ejercer su derecho de voto, los titulares de CUOTAS que figuren inscritos como tales en el Registro de Partícipes que lleve la SAFI, hasta dos (2) DÍAS previos a su celebración. Corresponderá a la SAFI velar por la coincidencia del referido registro con el que lleva CAVALI ICLV.

El PARTÍCIPE no puede ejercer el derecho de voto respecto de las CUOTAS suscritas cuyo pago no haya cancelado en las condiciones que se señalen en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN. Dichas CUOTAS, así como las de los PARTÍCIPIES que no puedan ejercer el derecho a voto de acuerdo con lo señalado en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, no son computables para formar el quórum ni para establecer la mayoría en las votaciones correspondientes.

Asimismo, el derecho de voto no puede ser ejercido por el PARTÍCIPE que tenga por cuenta propia o de tercero, interés en conflicto con el FONDO respecto de determinado punto de la agenda del DÍA. Sin embargo, en el presente caso, las CUOTAS son computables para establecer el quórum de la ASAMBLEA GENERAL pero no se computan para establecer las mayorías.

Podrán asistir a la ASAMBLEA GENERAL con voz pero sin voto, los directores y/o gerentes de la SAFI, miembros del Comité de Inversiones, u otras personas autorizadas por el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN o cuya presencia se apruebe por la mayoría de los asistentes. En todo caso, es facultad de la ASAMBLEA GENERAL autorizar la presencia de las personas antes mencionadas.

## **ARTÍCULO 51.- REPRESENTACIÓN EN LA ASAMBLEA GENERAL**

Todo PARTÍCIPE con derecho a participar en la ASAMBLEA GENERAL puede hacerse representar por otra persona. El representante del PARTÍCIPE podrá ser o no PARTÍCIPE del FONDO. Para ser representante, el PARTÍCIPE titular de las CUOTAS deberá otorgar un poder por escrito y con carácter especial para cada ASAMBLEA GENERAL, salvo que éste sea otorgado por escritura pública.

Los poderes deberán ser registrados ante la SAFI con una anticipación no menor a 24 (veinticuatro) horas a la hora fijada para la celebración de la ASAMBLEA GENERAL.

La representación ante la ASAMBLEA GENERAL es revocable. La asistencia personal del representado a la ASAMBLEA GENERAL producirá la revocación del poder conferido tratándose del poder especial y dejará en suspenso, para esa ocasión, el otorgado por escritura pública. Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación en los casos de poderes irrevocables, pactos expresos u otros casos permitidos por la ley.

Las PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI, cuando estén impedidas de votar en la ASAMBLEA GENERAL, no podrán representar a los PARTÍCIPEs.

## **ARTÍCULO 52.- CONVOCATORIA**

La ASAMBLEA GENERAL deberá ser convocada por la SAFI o el Comité de Vigilancia, según corresponda, mediante aviso de convocatoria publicado por 2 (dos) días calendario consecutivos en un diario de circulación nacional, el mismo que deberá contener la indicación de si se trata de una ASAMBLEA GENERAL Ordinaria y/o Extraordinaria, del lugar, día y hora para su celebración, así como los asuntos a tratarse. El aviso debe publicarse en uno de los diarios de mayor circulación nacional, con una anticipación no menor a 5 (cinco) DÍAS al de la fecha fijada para su celebración. Puede hacerse constar en el aviso la fecha en que, si procediera, se reunirá la ASAMBLEA GENERAL en segunda convocatoria. Dicha segunda reunión debe celebrarse no menos de 2 (dos) ni más de 10 (diez) DÍAS después de la primera.

El Comité de Vigilancia puede convocar a ASAMBLEA GENERAL cuando, a su juicio, sea necesario proteger los intereses del FONDO o cuando se lo soliciten titulares de por lo menos el 25% (Veinticinco por ciento) del total de CUOTAS suscritas. En este caso, el aviso de convocatoria se deberá publicar dentro de los 15 (quince) DÍAS siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente.



Si la ASAMBLEA GENERAL, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, y no se hubiera previsto en el aviso la fecha de la segunda, ésta deberá ser anunciada con los mismos requisitos de publicidad que la primera, y con la indicación de que se trata de segunda convocatoria, dentro de los 10 (diez) DÍAS siguientes a la fecha de la ASAMBLEA GENERAL no celebrada y, por lo menos, con 5 (cinco) DÍAS de anticipación a la fecha de la segunda reunión.

Adicionalmente, la SAFI o el Comité de Vigilancia, cuando corresponda, deberá remitir a cada uno de los PARTÍCIPES una comunicación conteniendo al menos la misma información que la señalada en el aviso de convocatoria.

Sin perjuicio de lo señalado en párrafos anteriores, la ASAMBLEA GENERAL se entiende válidamente convocada con la publicación de los avisos de convocatoria. El incumplimiento de lo establecido en el párrafo precedente supone la responsabilidad del encargado de cursar dichas comunicaciones.

#### **ARTÍCULO 53.- ASAMBLEA GENERAL UNIVERSAL**

Sin perjuicio de lo mencionado en el artículo precedente, la ASAMBLEA GENERAL se entiende convocada y válidamente constituida para tratar cualquier asunto y adoptar los acuerdos correspondientes, siempre que se encuentren presentes PARTÍCIPES que representen la totalidad de las CUOTAS suscritas con derecho a voto; y acepten por unanimidad la celebración de la ASAMBLEA GENERAL y los asuntos que en ella se proponga tratar.

#### **ARTÍCULO 54.- ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA**

La ASAMBLEA GENERAL Ordinaria se celebra una vez al año dentro de los primeros 4 (cuatro) meses de cerrado el ejercicio económico correspondiente y tiene las siguientes atribuciones:

- a) Aprobar los estados financieros del FONDO.
- b) Elegir, ratificar y/o remover a los miembros del Comité de Vigilancia, fijar su retribución a propuesta de la SAFI, cuando corresponda y la periodicidad de sus sesiones. Para la elección de los miembros del Comité de Vigilancia, será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 164 de LGS.

- c) Tratar cualquier otro asunto, incluso los que fueran de competencia de la ASAMBLEA GENERAL Extraordinaria, cuando se hubiesen consignado en la convocatoria.

#### **ARTÍCULO 55.- ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA**

La ASAMBLEA GENERAL Extraordinaria tiene las siguientes atribuciones:

- a) Aprobar las modificaciones, que proponga la SAFI, al presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN;
- b) Designar a la SOCIEDAD DE AUDITORÍA del FONDO;
- c) Determinar, cuando corresponda, a propuesta de la SAFI, las condiciones de las nuevas emisiones de CUOTAS, fijando, entre otros aspectos, el monto a emitir, las condiciones de su suscripción y el plazo de colocación de éstas;
- d) En caso de disolución de la SAFI u otra circunstancia grave que pueda afectar los derechos de los PARTICIPES, acordar la transferencia de la administración a otra SAFI o la disolución del FONDO y aprobar el balance final;
- e) En caso de disolución del FONDO, establecer el procedimiento de liquidación, designar al liquidador, fijar sus atribuciones y retribución;
- f) Acordar, a sugerencia del Comité de Vigilancia, la realización de auditorías especiales;
- g) Ampliar el plazo de vigencia del FONDO, debiendo aprobar dicho acuerdo con al menos 1 (un) año de anticipación al vencimiento de su plazo de duración; y,
- h) Resolver los demás asuntos que la LEY, el REGLAMENTO o el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN establezcan y aquéllos que acuerde la ASAMBLEA GENERAL o que sean de interés para los PARTICIPES a criterio de la SAFI y/o el Comité de Vigilancia.

#### **ARTÍCULO 56.- OTRAS ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL**

La ASAMBLEA GENERAL goza adicionalmente de las siguientes atribuciones:

- a) Aprobación de aportes no dinerarios de conformidad con lo establecido en el acuerdo de ASAMBLEA GENERAL de aumento de capital del FONDO;
- b) Aprobación de la INVERSIÓN directa o indirecta o enajenación de activos, bienes o derechos de propiedad de PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI, o en instrumentos emitidos o garantizados por dichas personas;

- c) Decidir si se mantienen o no inversiones que, por razones no atribuibles a la SAFI, califiquen como inversiones en activos, bienes o derechos de PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI, a las que se hace referencia en el literal b) precedente;
- d) Fijar para cada deuda que se contraiga y/o gravamen, carga o garantía que se imponga respecto de los BIENES RAÍCES, los términos y condiciones generales, incluyendo en el caso de los préstamos, la aplicación de los fondos. La ASAMBLEA GENERAL podrá delegar al Comité de Vigilancia, la facultad de adoptar acuerdos, negociar y aprobar la suscripción de todos los acuerdos, contratos y/o documentos que fuesen requeridos para el perfeccionamiento de los préstamos y/o gravámenes, cargas o garantías a los que se hace referencia en el presente literal, dentro de los términos generales aprobados por la ASAMBLEA GENERAL;
- e) Establecer las condiciones para la entrega de los activos del FONDO a los PARTÍCIPIES por redención de las CUOTAS, en caso de vencimiento del plazo del FONDO, de ser el caso;
- f) La fusión o escisión del FONDO cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Capítulo V del Título II del REGLAMENTO; y,
- g) Acordar la remoción de los miembros del Comité de Inversiones y del CUSTODIO, de ser el caso, por causas debidamente justificadas.

#### **ARTÍCULO 57.- QUÓRUM Y MAYORÍAS**

El quórum se computa y establece al inicio de la ASAMBLEA GENERAL. Comprobado el quórum la ASAMBLEA GENERAL se declara instalada.

Las CUOTAS de los PARTÍCIPIES que ingresan a la ASAMBLEA GENERAL después de instalada, no se computan para establecer el quórum pero respecto de ellas se puede ejercer el derecho de voto.

La ASAMBLEA GENERAL queda válidamente constituida en primera convocatoria cuando se encuentre representado, cuando menos, el 50% (cincuenta por ciento) de las CUOTAS suscritas con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia de cualquier número de CUOTAS suscritas con derecho a voto. Los acuerdos se adoptan al menos con el voto favorable de la mayoría absoluta de las CUOTAS suscritas con derecho a voto representadas en la ASAMBLEA GENERAL.

Cuando se deban adoptar acuerdos respecto a los asuntos mencionados en los literales a), c), e) y g) del artículo 55 y en el artículo 56 precedente, se requerirá en primera convocatoria, cuando menos, la concurrencia de dos tercios de las CUOTAS suscritas con

derecho a voto, y en segunda convocatoria la concurrencia de tres quintos de dichas CUOTAS. Los acuerdos se adoptan con el voto favorable de, por lo menos, la mayoría absoluta de las CUOTAS suscritas con derecho a voto.

Para la adopción del acuerdo referido al asunto señalado en el literal d) del artículo 55, así como para la remoción de los miembros del Comité de Inversiones, se requerirá en primera convocatoria de la concurrencia del 80% (ochenta por ciento) de las CUOTAS suscritas con derecho a voto, o en segunda convocatoria la concurrencia de tres quintos de dichas CUOTAS; y que el acuerdo se adopte con el voto favorable de la mayoría absoluta de las CUOTAS suscritas con derecho a voto.

#### **ARTÍCULO 58.- CONTENIDO DE LAS ACTAS**

Las actas de la ASAMBLEA GENERAL deberán cumplir con las formalidades y requisitos previstos en el artículo 100 del REGLAMENTO, las cuales deberán ser firmadas por el Presidente, Secretario y un miembro del Comité de Vigilancia, pudiendo firmarlas los PARTÍCIPIES o representantes que así lo deseen.

El miembro del Comité de Vigilancia que asista a la Asamblea General y firme el acta señalada en el párrafo precedente se encontrará obligado a comunicar a los demás miembros del Comité de Vigilancia los aspectos acordados en dicho acto.

Asimismo, serán de aplicación supletoria para la elaboración de las referidas actas, las disposiciones de la LGS relativas a las actas de la Junta General de Accionistas.

#### **ARTÍCULO 59.- PRESIDENCIA Y SECRETARÍA**

La ASAMBLEA GENERAL será presidida por el presidente del Comité de Vigilancia. En ausencia o impedimento de éste, desempeñará tal función aquella persona que la ASAMBLEA GENERAL designe. Ejercerá la función de secretario el gerente general de la SAFI, en ausencia de éste desempeñará dicha función la persona que designe la ASAMBLEA GENERAL en cada sesión.

#### **ARTÍCULO 60.- DERECHO DE INFORMACIÓN DE LOS PARTÍCIPIES**

Desde el día de publicación de la convocatoria, los documentos, mociones y proyectos relacionados con los temas a tratarse en la ASAMBLEA GENERAL deberán estar a

disposición de los PARTÍCIPES en las oficinas de la SAFI. Los PARTÍCIPES podrán solicitar con anterioridad a la ASAMBLEA GENERAL o durante el curso de la misma, los informes y aclaraciones que consideren pertinentes relacionados con los asuntos comprendidos en la convocatoria.

## **SECCIÓN II**

### **COMITÉ DE VIGILANCIA**

#### **ARTÍCULO 61.- COMITÉ DE VIGILANCIA**

El Comité de Vigilancia está integrado por no menos de 3 (tres) ni más de seis personas elegidas por periodos de 2 (dos) años y serán designados por la ASAMBLEA GENERAL. Los miembros del Comité de Vigilancia podrán ser o no PARTICIPES del FONDO. Cada miembro del Comité de Vigilancia tendrá un alterno que lo sustituya en caso de vacancia o ausencia.

La relación de las personas que conforman el Comité de Vigilancia se encuentra incluida en el Anexo 3 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

#### **ARTÍCULO 62.- PRESIDENCIA**

Los miembros del Comité de Vigilancia elegirán de su seno al Presidente, con el voto favorable de la mayoría absoluta de sus integrantes.

#### **ARTÍCULO 63.- IMPEDIMENTOS PARA SER MIEMBRO DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

Los miembros del Comité de Vigilancia no podrán estar comprendidos en las causales previstas en el artículo 16, 17 literal e) y en el artículo 33 de la LEY; así como en el 104 del REGLAMENTO.

Adicionalmente, son aplicables a los miembros del Comité de Vigilancia los impedimentos previstos en la LGS para ejercer el cargo de director de una sociedad anónima.

#### **ARTÍCULO 64.- REMOCIÓN Y VACANCIA**

Los miembros del Comité de Vigilancia pueden ser removidos en cualquier momento por la ASAMBLEA GENERAL.

Sin perjuicio de la remoción de los miembros del Comité de Vigilancia que acuerde la ASAMBLEA GENERAL, de la responsabilidad civil o penal a que haya lugar, SMV podrá sancionar a cualquiera de los miembros del Comité de Vigilancia mediante resolución fundamentada. Constituye causal de vacancia, además de las previstas en el artículo 157 de la LGS, la ocurrencia posterior a su nombramiento de cualquiera de los impedimentos a que se refiere el artículo 104 del REGLAMENTO.

En caso de vacancia de algún miembro del Comité de Vigilancia, los miembros restantes del Comité de Vigilancia podrán nombrar reemplazantes, los cuales ejercerán sus funciones hasta la próxima ASAMBLEA GENERAL en que se les ratifique en sus cargos o se designe a los nuevos integrantes definitivos.

#### **ARTÍCULO 65.- FACULTADES**

El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Participar con voz pero sin voto en la ASAMBLEA GENERAL;
- b) Vigilar que la SAFI cumpla, respecto del FONDO, con lo dispuesto en la LEY, el REGLAMENTO, el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, y los términos de la colocación;
- c) Revisar que el órgano o persona responsable de verificar el cumplimiento de las Normas Internas de Conducta, cumpla con sus funciones;
- d) Proponer a la SOCIEDAD DE AUDITORÍA para su elección en ASAMBLEA GENERAL;
- e) Convocar a ASAMBLEA GENERAL en los casos señalados en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN y en el REGLAMENTO;
- f) Revisar los informes de valuación de los principales activos del FONDO y someter a la evaluación de la ASAMBLEA GENERAL, cuando estime que los valores asignados no corresponden a los parámetros de mercado;
- g) Contratar los servicios necesarios para el cumplimiento de sus funciones, siempre que medie autorización de la ASAMBLEA GENERAL;
- h) Verificar que la información proporcionada a los PARTÍCIPES sea veraz y oportuna;
- i) Designar a su presidente;
- j) Preparar un informe anual sobre su gestión debidamente refrendado por sus miembros, cual debe ser presentado a la ASAMBLEA GENERAL Ordinaria;
- k) Las demás responsabilidades que le delegue la ASAMBLEA GENERAL.

#### **ARTÍCULO 66.- CONVOCATORIA**

El Comité de Vigilancia se reunirá obligatoriamente por lo menos una vez cada 3 (tres) meses y cuando su Presidente lo considere necesario para los intereses del FONDO.

En relación a las convocatorias trimestrales referidas en el párrafo anterior, se deja expresa constancia que es la SAFI quien asume la responsabilidad de efectuar la convocatoria en tiempo y forma, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.

La convocatoria se efectúa mediante esquelas con cargo de recepción y con una anticipación no menor a 5 (cinco) DÍAS de la fecha señalada para la reunión.

#### **ARTÍCULO 67.- QUÓRUM Y MAYORÍAS**

Para sesionar válidamente, en primera o segunda convocatoria, el Comité de Vigilancia requiere de un quórum de la mitad más uno de sus miembros. Si el número de miembros del Comité de Vigilancia es impar, el quórum es el número entero inmediato superior al de la mitad de aquél.

Los acuerdos se adoptan por mayoría simple de los miembros asistentes. En caso de empate, el Presidente tiene voto dirimente.

#### **ARTÍCULO 68.- SESIONES UNIVERSALES Y NO PRESENCIALES**

Sin perjuicio de lo señalado en el artículo precedente el Comité de Vigilancia se entiende convocado y válidamente constituido para tratar sobre cualquier asunto de su competencia y adoptar los asuntos correspondientes, siempre que se encuentren presentes todos sus miembros y acepten por unanimidad la celebración de la sesión y los asuntos que en ella se proponga tratar.

Los acuerdos adoptados fuera de sesión de Comité de Vigilancia, por unanimidad de sus miembros, tienen la misma validez que si hubieran sido adoptados en sesión, siempre que se confirme por escrito.

Asimismo, podrán realizarse sesiones no presenciales por medios escritos, electrónicos o de otra naturaleza que permitan la comunicación y garanticen la autenticidad de los acuerdos. Cualquier miembro del Comité de Vigilancia puede oponerse a que se utilice este procedimiento y exigir la realización de una sesión presencial.



## **ARTÍCULO 69.- DERECHO DE INFORMACIÓN**

El Comité de Vigilancia tiene derecho a ser informado, en cualquier momento, por la SAFI, el Comité de Inversiones y el CUSTODIO, de ser el caso, acerca de aquellos asuntos que consideren necesarios para cumplir cabalmente con sus funciones.

## **ARTÍCULO 70.- ACTAS**

Las deliberaciones y decisiones del Comité de Vigilancia deberán formar parte de las actas de sesiones del Comité de Vigilancia. Cuando tales actas se asienten en libros o documentos, éstos serán legalizados conforme a ley.

Dichas actas deberán contener al menos el lugar, fecha y hora en que se realizó la sesión, nombre y firmas de los asistentes, los asuntos tratados, los resultados de la votación, los acuerdos adoptados, así como las oposiciones formuladas a dichos acuerdos, de ser el caso.

## **ARTÍCULO 71.- INFORMES DEL COMITE DE VIGILANCIA**

Corresponde al Comité de Vigilancia preparar y comunicar a SMV lo siguiente:

- a) El Informe anual de la gestión del Comité de Vigilancia, debidamente refrendado por sus miembros, en la misma oportunidad de presentación de los estados financieros auditados anuales. Este informe deberá ser presentado a la ASAMBLEA GENERAL Ordinaria. La SAFI deberá llevar un archivo de estos informes;
- b) Incumplimiento de las recomendaciones u observaciones planteadas por SMV, de ser el caso, dentro del plazo de 5 (cinco) DÍAS de vencido el plazo otorgado por ésta;

Cualquier hecho que detecte en el ejercicio de sus funciones, que pueda ser perjudicial para el FONDO o que sea indicio del incumplimiento de lo dispuesto por la normatividad vigente, el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, la ASAMBLEA GENERAL o en las Normas Internas de Conducta, al DÍA siguiente de detectado.

## **CAPÍTULO IV**

### **ADMINISTRACIÓN DEL FONDO**

#### **ARTÍCULO 72.- LA SAFI**

La SAFI ha sido constituida el 20 de agosto del 2002 bajo la forma de sociedad anónima e inscrita en los Registros Públicos de la ciudad de Lima el 18 de septiembre del 2002 en la Partida Electrónica N° 11414636 del Registro de Personas Jurídicas, con domicilio legal en Av. Armendáriz 424, Miraflores, Lima, Perú.

Mediante Resolución Gerencial N° 016-2002-EF/94.55, del 9 de agosto del 2002, se otorgó la autorización de organización de la SAFI; y, por Resolución Conasev N° 056-2002-EF/94.10, del 2 de septiembre del 2002 se autorizó su funcionamiento.

#### **ARTÍCULO 73.- INFORMACIÓN SOBRE LA SAFI**

a) AC Capitales Sociedad Administradora de Fondos de Inversión es una empresa subsidiaria de APOYO Consultoría S.A. y forma parte del Grupo APOYO.

b) El principal accionista de AC Capitales SAFI es APOYO Consultoría S.A., con un porcentaje de 99% de los instrumentos representativos de derechos de contenido patrimonial con derecho a voto del capital social de AC Capitales SAFI a la fecha de elaboración del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

c) A la fecha de actualización de la presente versión del REGLAMENTO DE PARTICIPACION, AC Capitales SAFI administra los siguientes Fondos de Inversión:

- (i) el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, que se fusionó y absorbió al Fondo de Inversión en Rentas y Proyectos Inmobiliarios, ha culminado su período de inversión y cuenta con un patrimonio neto de aproximadamente US\$ 80 millones;
- (ii) el Fondo de Inversión en Infraestructura, Servicios Públicos y Recursos Naturales, que tiene como objetivo invertir en dichos sectores y cuenta con un patrimonio neto de aproximadamente US\$ 57 millones.
- (iii) el Fondo de Inversión en Desarrollo Agroindustrial y Forestal, que cuenta con un patrimonio neto de aproximadamente US\$ 20 millones; y

(iv) el AC Capitales Fondo Inmobiliario II, que es el segundo fondo de inversión inmobiliario administrado por AC Capitales SAFI, actualmente en etapa de inversión, cuenta con un patrimonio neto de aproximadamente US\$100 millones.

d) Los estados financieros sin auditar y auditados, la memoria anual de la SAFI y de los Fondos que administra se encontrarán a disposición del público en las oficinas de la SAFI, ubicadas en Av. Armendáriz 424, Piso 4, Miraflores.

#### **ARTÍCULO 74.- OBLIGACIONES DE LA SAFI**

LA SAFI tendrá a su cargo las labores de administración, control e información de las actividades de inversión del FONDO. Dentro de sus funciones se incluyen:

- a) Elaborar e implementar el plan de cuentas aplicable al FONDO.
- b) Remitir al REGISTRO la información que se indica a continuación, a que se refiere el artículo 85 del REGLAMENTO.
- c) Llevar los libros y registros, conforme a lo establecido en el artículo 88 del REGLAMENTO.
- d) Mantener en custodia el Libro de Actas del Comité de Vigilancia por cada FONDO.
- e) Mantener un archivo de los informes anuales de gestión del Comité de Vigilancia.
- f) Remitir al REGISTRO el valor CUOTA del FONDO al cierre de cada trimestre, en la misma oportunidad de presentación de los estados financieros intermedios, incluyendo información sobre los pagos parciales y el número de PARTÍCIPES;
- g) [ELIMINADO];
- h) Elaborar y remitir a los miembros del Comité de Vigilancia y a los PARTÍCIPES el documento denominado Estado de Inversiones del FONDO, con una periodicidad no menor al semestre, y conforme a los demás términos y condiciones establecidos en el artículo 89 del REGLAMENTO;
- i) [ELIMINADO]

- j) Encargarse del cumplimiento de las obligaciones tributarias, laborales, legales, administrativas del FONDO.
- k) Subcontratar los servicios de apoyo contable, legal y de sistemas que pueda requerirse para la adecuada administración del FONDO.
- l) Proponer al Comité de Inversiones la contratación de los asesores externos que pudiera requerir el FONDO.
- m) Designar a la institución que tendrá a su cargo la custodia de los títulos en que invierta el FONDO, de ser el caso.
- n) Encargarse de la tesorería del FONDO, de acuerdo a instrucciones de carácter general dicte el Comité de Inversiones y a la Política de Inversiones.
- o) Previa verificación del cumplimiento de los plazos y términos de la inversión aprobada por el Comité de Inversiones, efectuar los desembolsos para la realización y/o ejecución de las INVERSIONES.
- p) Coordinar y participar en la realización de las auditorías que pueda disponer la ASAMBLEA GENERAL respecto de las INVERSIONES.
- q) Realizar la valorización de los activos y pasivos que conforman el Patrimonio Neto del FONDO, y establecer el valor de la CUOTA, siguiendo los criterios establecidos en la Sección VI del Título II y en el Anexo 1 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
- r) Llevar un adecuado control respecto de los PARTÍCIPES que excedan los límites de participación en el Patrimonio Neto del FONDO a que se refiere el artículo 28 de la LEY, así como informar de dichos excesos a la SMV y al PARTÍCIPE.
- s) Someter a la consideración del Comité de Inversiones la aplicación de las utilidades para su posterior aprobación por la ASAMBLEA GENERAL, de conformidad con lo establecido en los artículos 30 y 31 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, y, si fuera el caso, proponer el incremento del número de CUOTAS o del valor nominal de las mismas, a la ASAMBLEA GENERAL.
- t) Establecer las pautas para el cuidado y conservación de los BIENES RAÍCES del FONDO, a través de la contratación de seguros u otros.

- u) Tener en sus oficinas, a disposición de los inversionistas, la información sustentatoria de las INVERSIONES realizadas a nombre del FONDO.
- v) Mantener una garantía a favor de SMV, en respaldo de los compromisos contraídos con los PARTÍCIPIES a su cargo, por un monto no inferior al establecido en el artículo 145 del REGLAMENTO, o la norma que eventualmente lo actualice o sustituya, emitida por SMV. La garantía tiene carácter intangible y no puede ser objeto de medida judicial o gravamen. Dicha garantía podrá adoptar la modalidad de depósito bancario a la orden de SMV, carta fianza bancaria en favor de SMV, o póliza de caución emitida por empresas de seguros.
- w) Encargarse del cumplimiento de los demás compromisos y obligaciones del FONDO, por cuenta de éste último, señalados por la LEY, REGLAMENTO, y el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

La presente relación tiene carácter meramente enunciativa y no limitativa, por lo que la SAFI deberá prestar al FONDO todo servicio vinculado y/o conexo que sea inherente o que por su naturaleza corresponda a la calidad de sociedad administradora de Fondos de Inversión.

La información a remitir a SMV deberá sujetarse a los requisitos y formalidades establecidos por las normas legales aplicables a las sociedades administradoras de Fondos de Inversión. Del mismo modo, la relación de información a remitir a SMV, así como la periodicidad con que deberán ser presentados, podrán ser modificadas por la SAFI en caso que se modifique el marco legal aplicable a dichos requerimientos de información.

## **ARTÍCULO 75.- COMITÉ DE INVERSIONES**

La SAFI tendrá un Comité de Inversiones cuyos miembros serán nombrados por ésta. Los miembros del Comité de Inversiones podrán ser removidos por la SAFI o por la ASAMBLEA GENERAL. Adicionalmente a las funciones descritas en el artículo 12 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, este comité tendrá a su cargo las siguientes actividades:

- a) Disponer los procesos de "due diligence" que puedan requerirse para evaluar las posibles INVERSIONES del FONDO.
- b) Supervisar el manejo de la tesorería.
- c) Designar a la ENTIDAD TASADORA a cargo de la valoración de los BIENES RAÍCES en los que hubiese invertido del FONDO.

- d) Aprobar la propuesta de la SAFI de aplicación de las utilidades del FONDO, para ser sometida a la aprobación de la ASAMBLEA GENERAL.

Las funciones del Comité de Inversiones son indelegables. El Comité de Inversiones estará integrado por un mínimo de 3 (tres) y un máximo de 5 (Cinco) personas, los cuales podrán desempeñar funciones respecto de más de un fondo de inversión administrado por la SAFI.

Los miembros del Comité de Inversiones son designados por LA SAFI, por períodos de 2 (dos) años renovables.

Los miembros del Comité de Inversiones no podrán estar comprendidos dentro las causales contempladas en el artículo 16 de la LEY y no podrán ejercer el cargo en caso se encuentren en alguna de las situaciones descritas en el ANEXO C "IMPEDIMENTOS" del REGLAMENTO.

De acuerdo con el artículo 138 inciso b) del REGLAMENTO, los miembros del Comité de Inversiones no podrán prestar sus servicios a PERSONAS VINCULADAS A LA SAFI, salvo que para ello sean expresamente autorizados por la ASAMBLEA GENERAL.

La relación de los miembros del Comité de Inversiones se encuentra detallada en el Anexo 4 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

#### **ARTÍCULO 76.- SESIONES DEL COMITÉ DE INVERSIONES**

El Comité de Inversiones se reunirá por lo menos una vez cada 6 (Seis) meses y cada vez que lo requieran las necesidades del FONDO, para evaluar nuevas INVERSIONES y revisar el avance de las existentes. La convocatoria será efectuada por la SAFI, a pedido de su gerencia general.

Las decisiones del Comité de Inversiones serán registradas en un libro de actas, que para tal efecto llevará LA SAFI. Las actas deberán indicar el lugar, fecha, hora, nombre y firma de los asistentes, los temas de agenda, las deliberaciones efectuadas, los resultados de las votaciones y los acuerdos adoptados. Asimismo, éstas deberán ser suscritas por todos los miembros asistentes del Comité de Inversiones.

El quórum del Comité de Inversiones es de la mitad más uno de sus miembros. Si el número de miembros del comité es impar, el quórum es el número entero inmediato superior al de la mitad de aquél. Los acuerdos se adoptan por mayoría absoluta de sus miembros.



### TÍTULO III

#### RETRIBUCIONES Y GASTOS A CARGO DEL FONDO

##### ARTÍCULO 77.- RETRIBUCIONES Y GASTOS

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 del REGLAMENTO, son de cargo del FONDO los siguientes conceptos:

- a) Los relacionados a sus INVERSIONES;
- b) La retribución que percibe la SAFI por sus servicios, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 131 del REGLAMENTO, la cual, entre otros, comprende los honorarios percibidos por el Comité de Inversiones;
- c) Los honorarios del Comité de Vigilancia, los gastos de auditorías externas, clasificación de riesgo del FONDO y honorarios del CUSTODIO, de ser el caso, y otros gastos similares que correspondan a la naturaleza del Fondo; y,
- d) Otros gastos extraordinarios, con la finalidad de salvaguardar los intereses del Fondo, previa aprobación de la ASAMBLEA GENERAL.

Los gastos deben encontrarse debidamente acreditados con la respectiva documentación sustentatoria, no podrán imputarse como gastos del FONDO las multas, intereses, sanciones u otras que se generen por incumplimiento de la SAFI, atribuibles a su gestión.

##### ARTÍCULO 78.- GASTOS RELACIONADOS A LAS INVERSIONES DEL FONDO

###### A. CONCEPTOS CONSIDERADOS GASTOS RELACIONADOS A LAS INVERSIONES DEL FONDO

Sin perjuicio de la RETRIBUCIÓN FIJA y VARIABLE que cobrará la SAFI y que se detalla en el artículo 83 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, el FONDO deberá asumir, con sus recursos, los gastos necesarios para la realización de sus INVERSIONES, los mismos que, a título enunciativo, se detallan a continuación:

- a) Gastos de Contabilidad y honorarios de sociedades de auditoría relacionados a las INVERSIONES, siempre que no estén referidos a la contabilidad del FONDO.
- b) Derechos, comisiones y gastos de corretaje y honorario de tasador que se originen por la INVERSIÓN en BIENES RAÍCES.



- c) Impuestos, comisiones y gastos originados por las operaciones inmobiliarias y/o las INVERSIONES en BIENES RAICES.
- d) Gastos legales, notariales, registrales y todo impuesto, tasa, derecho o tributo de cualquier clase que afecte o grave los bienes y valores del FONDO; incluyendo los gastos relacionados a la formalización de la constitución de cargas y/o gravámenes sobre los bienes y valores del FONDO.
- e) Gastos de promoción y propaganda, así como gastos de comercialización en los que se incurra para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- f) Gastos preoperativos: derivados de honorarios profesionales o de estudios especiales en los que se incurra para contratar y/o realizar las INVERSIONES del FONDO o para su evaluación preliminar, incluyendo aquellos derivados de la realización de auditorías legales (due diligence), preparación de contratos o convenios, entre otros. Estos gastos incluirán los traslados y estadías, así como los asociados a la dirección, manutención, supervisión, monitoreo de los proyectos y operaciones que constituyen las INVERSIONES del FONDO.
- g) Gastos de comisiones, derechos y otros gastos asociados a la compra o venta de los activos del FONDO.
- h) Derechos de intermediación que cobre las Bolsas de Valores y sus impuestos, gastos de inscripción de valores y cualesquiera otros ocasionados por la adquisición, enajenación o colocación de valores y sus operaciones por intermedio de la Bolsa autorizada.
- i) Gastos de la Institución de Compensación y Liquidación de Valores sobre los valores en los que haya invertido.
- j) Seguros generales de los BIENES RAÍCES y demás medidas de seguridad que deban adaptarse en conformidad con la LEY.
- k) Los gastos, intereses e impuestos derivados de créditos contratados por cuenta del FONDO a efectos de financiar proyectos inmobiliarios.
- l) Gastos por asesoría topográfica, de arquitectura, de ingeniería y de otros aspectos técnicos requeridos con motivo de evaluaciones para la adquisición de BIENES RAÍCES o el desarrollo de proyectos del FONDO.
- m) Gastos de mantenimiento y reparación de los BIENES RAÍCES y sus correspondientes derechos municipales.
- n) Gastos incurridos para la construcción, remodelación y/o ampliación de los BIENES RAÍCES y sus correspondientes derechos municipales, que no tengan la condición de inversiones de acuerdo a las normas contables aplicables al FONDO.

## B. CONCEPTOS EXCLUIDOS

No están comprendidos dentro de la presente relación de gastos, aquellos desembolsos o compromisos de pago que tengan la condición de inversiones, de acuerdo a los criterios

establecidos en la NIC 39, en la NIC 40 y en las demás normas de contabilidad que resulten aplicables.

### C. OPORTUNIDAD DE LIQUIDACIÓN

Los gastos a que se refiere el presente artículo se liquidarán en la oportunidad en que se devenguen, de acuerdo con los términos y condiciones de los contratos que los generen, así como a la normativa aplicable, en caso de los pagos que corresponda efectuar por mandato de la ley.

### **ARTÍCULO 79.- GASTOS RELACIONADOS AL FONDO**

Sin perjuicio de la RETRIBUCIÓN FIJA y VARIABLE que cobrará la SAFI y que se detallan en el artículo 83 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, el FONDO deberá sufragar, con sus recursos, los gastos que corresponda a la naturaleza del FONDO, los mismos que, a título enunciativo, se detallan a continuación:

- a) Honorarios de SOCIEDADES DE AUDITORÍA independientes.
- b) Gastos de estructuración, emisión y colocación de nuevas CUOTAS.
- c) Honorarios de asesorías relacionadas a las operaciones, bienes, evaluación de proyectos, realización de auditorías legales (due diligence), preparación de contratos o convenios y, en general, a las obligaciones del FONDO.
- d) Gastos correspondientes a las valorizaciones y tasaciones.
- e) Gastos de clasificación de riesgo que sean obligatorios o que estimen recomendables que recaigan sobre las INVERSIONES, obligaciones emitidas por el FONDO, o sobre las CUOTAS.
- f) Gastos de custodia y costos de seguros que irroguen los títulos y documentos del FONDO.
- g) Gastos de traslado o de cualesquiera otros que impliquen los títulos y documentos del FONDO, incluyendo su elaboración y emisión.
- h) Honorarios y gastos originados por el Comité de Vigilancia.
- i) Gastos derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las ASAMBLEAS GENERALES.
- j) Gastos derivados por el pago de beneficios.
- k) Gastos de la Institución de Compensación y Liquidación de Valores, Bolsa de Valores de Lima y SMV sobre las CUOTAS y de ser el caso, obligaciones emitidas por el FONDO.

- o) Los gastos, intereses e impuestos derivados de créditos contratados por cuenta del FONDO, que no se encuentren relacionados con un proyecto inmobiliario específico.

Los gastos a que se refiere el presente artículo se liquidarán en la oportunidad en que se devenguen, de acuerdo con los términos y condiciones de los contratos u órdenes de compra o servicio que los generen, así como a la normativa aplicable, en caso de los pagos que corresponda efectuar por mandato de la ley.

#### **ARTÍCULO 80.- LÍMITE DE GASTOS**

El monto máximo de los gastos señalados en el artículo 79 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN a ser cargados al FONDO, en un determinado ejercicio, es de 1.00% (uno por ciento) del valor del Patrimonio Neto del FONDO. A su vez, el monto máximo de los gastos señalados en el artículo 78 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN a ser cargados al FONDO, en un determinado ejercicio, es de 2.00 % del valor del Activo Total promedio del FONDO. Para estos efectos, los referidos límites se calculan excluyendo los gastos extraordinarios y la retribución de la SAFI previstos en los artículos 81° y 83° siguientes, respectivamente.

Los gastos que excedan de dicho porcentaje deberán ser debidamente sustentados y aprobados por la ASAMBLEA GENERAL. Cualquier exceso incurrido o gasto no sustentado será de cargo de la SAFI, salvo que la ASAMBLEA GENERAL apruebe o ratifique los referidos excesos o gastos incurridos. De conformidad con las normas aplicables, esta modificación facultará a los PARTICIPES a ejercer el derecho de separación, y deberá ser inscrita en SMV.

Complementariamente, y a modo explicativo, no se consideran gastos, para efectos del cálculo del porcentaje establecido en el presente artículo, los siguientes conceptos:

- (i) Los asientos contables que correspondan a partidas no monetarias incluidas en el Balance General y Estado de Ganancias y Pérdidas del FONDO, tales como depreciación, amortización, pérdida por efecto de tipo de cambio, resultado por exposición a la inflación, provisión de cobranza dudosa, desvalorización (no realizada) de las INVERSIONES en BIENES RAÍCES producto de las tasaciones.
- (ii) El costo de la enajenación de las INVERSIONES en BIENES RAÍCES y el impuesto a la renta, en caso éste resulte de aplicación, o cualquier otro impuesto creado o por crearse, que pudiese gravar las operaciones o INVERSIONES del FONDO.

Lo establecido en el presente artículo no incluye los gastos extraordinarios a que se refiere el artículo 81 siguiente, ni la remuneración de la SAFI, prevista en el artículo 83.

#### **ARTÍCULO 81.- GASTOS EXTRAORDINARIOS**

Se considerarán gastos extraordinarios del FONDO todos aquéllos que resulten necesarios o apropiados, con la finalidad de salvaguardar los intereses del FONDO.

Los gastos extraordinarios serán aprobados por ASAMBLEA GENERAL o por el Comité de Vigilancia, cuando cuente con la delegación respectiva de la ASAMBLEA GENERAL.

En caso que el Comité de Vigilancia no cuente con la respectiva delegación, y de modo excepcional, en situaciones no previsibles, excepcionales y ajenas al control de la SAFI, ante las cuales la SAFI requiera realizar gastos de manera inmediata a efectos de proteger los intereses del FONDO, la SAFI podrá incurrir en gastos extraordinarios con la previa aprobación del Comité de Vigilancia, y siempre que se sometan posteriormente a la ratificación de la ASAMBLEA GENERAL.

#### **ARTÍCULO 82.- CRITERIOS PARA EL CÁLCULO DE LA RETRIBUCIÓN DE LA SAFI**

El cálculo de la RETRIBUCIÓN VARIABLE de la SAFI se regirá de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) Activo Neto Invertido: es la sumatoria de (i) las INVERSIONES del FONDO; y, (ii) las otras cuentas del activo del Balance General del FONDO.

El Activo Neto Invertido es determinado por la SAFI al inicio de cada ejercicio anual. A su vez, este importe será ajustado en función de nuevas INVERSIONES y/o de las desinversiones que pudieran efectuarse en el respectivo ejercicio. Para estos efectos, la SAFI efectuará una ponderación de los montos invertidos y/o desinvertidos en función de los meses en que estuvo vigente la INVERSIÓN en el respectivo ejercicio anual.

No se consideran las apreciaciones o disminuciones patrimoniales no realizadas para efectos de establecer el Activo Neto Invertido, respectivamente, generadas por la aplicación de la metodología de valorización de las INVERSIONES señalada en el Anexo 1.

- b) Utilidad Computable del Ejercicio (UCE): con relación a cada ejercicio anual, la Utilidad Computable del Ejercicio corresponde a: (i) la suma de Ingresos, Beneficios y Ganancias de Capital devengados por las INVERSIONES; menos (ii) la suma del total de Costos, Pérdidas y Gastos devengados en el ejercicio, excluyendo de esta suma el monto de la RETRIBUCIÓN VARIABLE.

No se consideran Beneficios o Pérdidas del FONDO para efectos de establecer la UCE, las apreciaciones o disminuciones patrimoniales no realizadas, respectivamente, generadas por la aplicación de la metodología de valorización de las INVERSIONES señalada en el Anexo 1.

Igualmente, se excluye de la UCE el efecto de tipo de cambio que se podría haber generado a nivel del Estado de Ganancias y Pérdidas del Fondo.

- c) Rentabilidad sobre el Activo Neto Invertido (RANI): para cada ejercicio anual, el retorno o la rentabilidad sobre el Activo Neto Invertido se determinará dividiendo la UCE entre el Activo Neto Invertido. Para la determinación de la RANI en períodos inferiores a un año, ésta se anualizará, utilizando para tal efecto el método del interés compuesto.

### **ARTÍCULO 83.- RETRIBUCIÓN DE LA SAFI**

La SAFI devengará una RETRIBUCIÓN FIJA que se calculará en función del monto de las INVERSIONES del FONDO. El monto de la RETRIBUCIÓN FIJA tendrá un monto mínimo.

La SAFI devengará la RETRIBUCIÓN FIJA a razón de un doceavo (1/12) de dicho monto por mes. La liquidación de la RETRIBUCIÓN FIJA será mensual, y se establece en un monto equivalente al uno por ciento (1%) de dichas INVERSIONES, más el IGV. El monto de la RETRIBUCIÓN FIJA se mantendrá constante en Dólares de los Estados Unidos de América desde ese momento en adelante. El monto mínimo de la RETRIBUCIÓN FIJA de la SAFI será US\$ 320,000 (trescientos veinte mil Dólares de los Estados Unidos de América) por año, más el IGV.

#### **Remuneración Variable:**

La RETRIBUCIÓN VARIABLE de la SAFI será calculada como porcentaje(s) del monto de la Rentabilidad del Activo Neto Invertido, en exceso de una Rentabilidad Base equivalente

al ocho por ciento (8%) anual; de acuerdo a las siguientes escalas acumulativas de rentabilidad del Fondo:

- Si la RANI es mayor que ocho por ciento (8.00%) y menor o igual que doce por ciento (12.00%), la RETRIBUCIÓN VARIABLE será el quince por ciento (15.00%), más IGV, del monto de la UCE comprendido en este rango.
- Si la RANI es mayor que doce por ciento (12.00%) y menor o igual que quince por ciento (15.00%), la RETRIBUCIÓN VARIABLE será el veinte por ciento (20.00%), más IGV, del monto de la UCE comprendido en este rango. Dicho monto se sumará al monto parcial estimado de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior.
- Si la RANI es mayor que quince por ciento (15.00%), la RETRIBUCIÓN VARIABLE será el veinticinco por ciento (25.00%), más IGV, del monto de la UCE comprendido en este rango. Dicho monto se sumará al monto parcial estimado de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior.

A continuación se presenta un cuadro resumen con las rentabilidades y los plazos de aplicación de escalas acumulativas de RETRIBUCIÓN VARIABLE:

<b>Rangos de RANI</b>	<b>% de UCE (1)</b>
$0\% < x \leq 8\%$	0%
$8\% < x \leq 12\%$	15%
$12\% < x \leq 15\%$	20%
$x > 15\%$	25%

RANI: Rentabilidad sobre el Activo Neto Invertido  
UCE: Utilidad Computable del Ejercicio  
Más IGV. Aplica sobre el importe de la UCE  
comprendido en este rango  
Nota.- Los montos son acumulables.

Para el cálculo de la RETRIBUCIÓN VARIABLE, se aplicará el criterio de “High Water Mark”; es decir, la RETRIBUCIÓN VARIABLE no se devengará mientras que la Rentabilidad acumulada, en cualquier momento de la vigencia del FONDO, no supere el mayor valor registrado del ACTIVO NETO del FONDO.

Mensualmente se procederá a contabilizar una provisión por concepto de la RETRIBUCIÓN VARIABLE, en base a los Estados Financieros del FONDO.

La SAFI podrá efectuar cobros provisorios trimestrales con cargo a la RETRIBUCIÓN VARIABLE, en base a los resultados incluidos en los Estados Financieros trimestrales del

periodo respectivo, hasta por un monto máximo equivalente al cincuenta por ciento (50%) de lo provisionado por este concepto en los últimos tres (3) meses.

En cualquier caso, a partir del quinto DIA de cerrado el ejercicio económico, la SAFI podrá cobrar hasta el cincuenta por ciento (50%) de su RETRIBUCIÓN VARIABLE, y el saldo será percibido una vez aprobados los estados financieros auditados por la ASAMBLEA GENERAL.

## TÍTULO IV

### RÉGIMEN TRIBUTARIO

#### ARTÍCULO 84.- Régimen Tributario

*De manera general, es importante poner de relieve que las normas tributarias que afectan al FONDO o a los PARTÍCIPEs del FONDO son susceptibles de ser modificadas o derogadas en el tiempo, por lo que se recomienda al PARTÍCIPE que esté permanentemente informado sobre los cambios en la normativa tributaria, en razón de que ello puede influir en el rendimiento esperado de sus inversiones.*

#### A. Régimen Tributario del FONDO

A la fecha del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN se encuentra vigente la Ley N°27804, la cual modificó el tratamiento recogido en la Ley del Impuesto a la Renta respecto a los fondos de inversión.

De acuerdo a dichas normas, para propósitos del Impuesto a la Renta, el FONDO no tiene calidad de persona jurídica y, por ende, no tiene la condición de contribuyente de este impuesto. En tal sentido, las utilidades, rentas o ganancias de capital que obtenga el FONDO, previa deducción de los gastos o pérdidas generadas, se atribuyen a los PARTÍCIPEs al cierre de cada ejercicio, a fin que éstos tributen de acuerdo al régimen tributario que corresponda a cada uno.

En general, las rentas o ganancias de capital que obtenga el FONDO pueden estar afectas o exoneradas y estar sujetas a retención según el régimen que le corresponda a cada PARTÍCIPE. Por ello, la SAFI debe distinguir la naturaleza de los ingresos que componen la atribución a los PARTÍCIPEs, los cuales conservan el carácter de gravado, inafecto o exonerado según la Ley del Impuesto a la Renta.

En cuanto al Impuesto General a las Ventas, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado mediante Decreto Supremo N° 055-99-EF y sus normas modificatorias, el FONDO es sujeto de este impuesto en calidad de contribuyente.

## **B. Régimen Tributario de los PARTÍCIPES**

(a) Los Fondos de Inversión están sujetos al régimen tributario peruano. A partir del 1 de enero de 2003 entró en vigencia la Ley N°27804, la cual modificó el tratamiento recogido en la Ley del Impuesto a la Renta respecto a los fondos de inversión. Posteriormente, mediante el Decreto Legislativo N°945, se introdujeron otras modificaciones a dicho tratamiento, con lo cual el régimen tributario aplicable es el siguiente:

- Los Fondos de Inversión no son contribuyentes del Impuesto a la Renta.
- El contribuyente en los Fondos de inversión será el partícipe del mismo, respecto de las utilidades o pérdidas, rentas o ganancias de capital gravadas con el Impuesto que generen los fondos.
- La Sociedad Administradora es agente de retención del Impuesto a la Renta respecto de las utilidades, rentas o ganancias de capital que paguen o atribuyan estos fondos de inversión, según sea el caso.
- Las utilidades, rentas o ganancias de capital provenientes de los Fondos de Inversión, incluyendo las que resultan de la redención o rescate de los valores mobiliarios emitidos a nombre de los citados fondos, se atribuirán al cierre del ejercicio, a los respectivos Partícipes, previa deducción de los gastos o pérdidas generadas.

De igual forma, la Sociedad Administradora deberá atribuir a los Partícipes o a quien tenga el derecho a obtener los resultados que generen, las pérdidas netas y los créditos por el Impuesto a la Renta de rentas de fuente extranjera, de acuerdo a las normas de la materia.

Corresponde a la Sociedad Administradora distinguir la naturaleza de los ingresos que componen la atribución, los cuales conservarán el carácter de gravado, inafecto o exonerado que corresponda de acuerdo a lo establecido por la Ley del Impuesto a la Renta.



Las Sociedades Administradoras son las responsables de atribuir las rentas, realizar las retenciones del impuesto a la renta y emitir los certificados de atribución y retención a los respectivos contribuyentes; asimismo, debe de presentar una declaración jurada anual en la que se incluya la información que corresponda a cada Fondo de Inversión que la Sociedad administre y la declaración y pago de las retenciones efectuadas.

(b) A partir del año 2010, entró en vigencia el Decreto Legislativo N°972, modificado por la Ley N°29492, que establece que a partir de dicho año se encontrarán gravadas las ganancias de capital resultantes de la enajenación, redención o rescate de valores mobiliarios a través de mecanismos centralizados de negociación en el Perú y sólo se encontrarán inafectos al impuesto a la renta: (i) los intereses y ganancias de capital provenientes de bonos emitidos por la República del Perú (ii) los intereses y ganancias de capital provenientes de obligaciones del Banco Central de Reserva del Perú, salvo los originados por los depósitos de encaje que realicen las instituciones de crédito, y (iii) los intereses y ganancias de capital provenientes de bonos emitidos con anterioridad al 11 de marzo del 2007.

Se ha eliminado la exoneración a los rendimientos generados por depósitos efectuados en el Sistema Financiero nacional cuando el perceptor de los mismos sea una persona jurídica.

La normatividad del Impuesto a la Renta señala que, para determinar la renta bruta producida por la enajenación de valores mobiliarios adquiridos con anterioridad al 1 de enero de 2010, en los casos de personas naturales, o, en el caso de personas jurídicas, cuando se trate de valores registrados en el Registro Público del Mercado de Valores o sean enajenados a través de mecanismos centralizados de negociación, el costo computable de dichos valores será el precio de cotización al cierre del ejercicio gravable 2009 o el costo de adquisición o el valor de ingreso al Patrimonio del Fondo, el que resulte mayor.

Asimismo, cuando se produzca la enajenación, redención o rescate de acciones y participaciones adquiridas por los partícipes del Fondo, en diversas formas u oportunidades, el costo computable debe determinarse utilizando el costo promedio ponderado.

(c) Adicionalmente, la Ley N°29492 que modifica la Ley del Impuesto a la Renta, vigente a partir del año 2010, incorporó disposiciones al procedimiento de atribución, imputación y retención de los resultados de los Fondos de Inversión.

En lo que respecta a la oportunidad de efectuar la atribución se establece lo siguiente:

- Cuando los partícipes sean sujetos domiciliados y tratándose de rentas de segunda categoría y rentas y pérdidas de fuente extranjera, la atribución deberá efectuarse cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los certificados de participación o en general, cuando las rentas sean percibidas por el partícipe.
- Cuando los partícipes sean sujetos domiciliados y tratándose de rentas de tercera categoría, la atribución deberá realizarse cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los certificados de participación o al cierre de cada ejercicio.
- En los casos de partícipes no domiciliados, la oportunidad para efectuar la atribución de las rentas será cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los certificados de participación o en general, cuando las rentas les sean pagadas o acreditadas.

De igual modo, se establece el procedimiento para no aplicar la retención a los partícipes que obtuvieran pérdidas tributarias.

### **C. Impuesto a las Transacciones Financieras**

De conformidad con lo establecido en la Ley 28194, el Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF) grava la acreditación o débito realizado en las cuentas abiertas en las empresas del sistema financiero nacional, los pagos a estas empresas sin utilizar las cuentas antes mencionadas, los giros o envíos de dinero realizados a través de dichas empresas, entre otros supuestos. La misma norma establece qué operaciones están exoneradas del ITF.

En tal sentido, los pagos que realicen los PARTICIPES para la adquisición de las CUOTAS, así como los que se realicen a sus tenedores por cualquier concepto, podrían encontrarse gravados con el ITF; salvo que las operaciones y/o cuentas se encuentren expresamente exoneradas o inafectos. Los inversionistas interesados en adquirir las CUOTAS del FONDO, deberán consultar a sus respectivos asesores tributarios respecto a los alcances de este impuesto, su aplicación a la inversión, o si están sujetos a alguna exoneración.

## **CAPÍTULO V**

### **INFORMACIÓN Y AUDITORIA**

#### **ARTÍCULO 85.- DIFUSIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

El FONDO tomará el 31 de diciembre como la fecha de cierre para su año fiscal. Sin perjuicio de la información eventual y periódica a remitirse a SMV y la Bolsa de Valores en virtud de la LEY, el REGLAMENTO y las disposiciones generales de SMV, la SAFI deberá poner a disposición de los PARTÍCIPEs, cuando así lo requieran y de manera gratuita, en las oficinas de la SAFI, por lo menos la siguiente información:

- a) Balance General y Estado de Ganancias y Pérdidas al cierre del ejercicio, debidamente auditados;
- b) Balance General y Estado de Ganancias y Pérdidas no auditados intermedios; y,
- c) El valor contable de la CUOTA, que se debe mostrar en forma comparativa con el valor del trimestre anterior.

Adicionalmente, la SAFI podrá optar entre: (i) publicar la referida información en un diario de circulación nacional, en la misma fecha en que sea remitida al REGISTRO o (ii) informarla a los PARTÍCIPEs a través del Estado de Inversiones.

#### **ARTÍCULO 86.- AUDITORÍA**

Los estados financieros del FONDO serán auditados anualmente por una SOCIEDAD DE AUDITORÍA.

El FONDO no podrá ser auditado por más de 2 (dos) años consecutivos por el mismo equipo auditor, aunque sí por la misma SOCIEDAD AUDITORA, la que, en este caso, deberá cambiar al responsable de emitir opinión y a todos los miembros del equipo auditor.

Para tales efectos, los trabajos efectuados por dichas personas son acumulativos, aun cuando hayan formado parte de otra SOCIEDAD AUDITORA.

Concluido el plazo máximo deberá transcurrir un periodo de, por lo menos, 2 (dos) años para que cualquiera de dichas personas pueda volver a auditar al FONDO.

A su vez, el período máximo para la realización de auditorías por una misma SOCIEDAD AUDITORA a la SAFI, será de 5 (cinco) años consecutivos.

## **TÍTULO V**

### **DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FONDO**

#### **ARTICULO 87.- CAUSALES DE LIQUIDACIÓN**

El FONDO se liquida en los siguientes casos:

- a) Si luego de iniciadas las actividades del FONDO el patrimonio mínimo neto del mismo, descendiera por debajo del mínimo indicado en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN; y ante dicha situación SMV determinase la liquidación del FONDO;
- b) Vencido el plazo de duración del FONDO determinado en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN;
- c) Transcurridos sesenta (60) DÍAS, desde el día siguiente del acuerdo de transferencia de administración del FONDO, sin que se haya designado una nueva SAFI, en los supuestos contemplados en el Capítulo V del Título II del REGLAMENTO;
- d) Si transcurrido el plazo para la designación del CUSTODIO por sustitución, ningún otro CUSTODIO haya aceptado asumir la custodia del FONDO; y,
- e) Por acuerdo de ASAMBLEA GENERAL.

La SAFI o el Comité de Vigilancia, según sea el caso, comunicarán a SMV la causal de liquidación en que hubiere incurrido el FONDO administrado, al DÍA siguiente de producida la misma.

#### **ARTÍCULO 88.- CONVOCATORIA Y ACUERDO DE LIQUIDACIÓN**

- A. De producirse una de las causales previstas en el artículo precedente, salvo lo señalado en el inciso e) del artículo anterior, la SAFI o el Comité de Vigilancia, debe convocar a la ASAMBLEA GENERAL dentro de 10 (diez) DÍAS de producida la misma. La ASAMBLEA GENERAL deberá celebrarse en un plazo máximo de 15 (quince) DÍAS posteriores a su convocatoria, a fin de adoptar el acuerdo de liquidación y la designación de los liquidadores.

Asimismo, cualquier PARTÍCIPE puede requerir a la SAFI o al Comité de Vigilancia para que en 10 (diez) DÍAS de presentada su solicitud convoque a ASAMBLEA GENERAL si, a su juicio, existe alguna causal de liquidación del FONDO, o requerir a SMV que efectúe tal convocatoria cuando la SAFI o el Comité de Vigilancia no lo hayan hecho vencido el plazo antes mencionado.

Verificada la causal de liquidación por parte de SMV, y de no haberse adoptado acuerdo alguno en ASAMBLEA GENERAL, SMV dispondrá la liquidación del FONDO y designará al liquidador.

Sin perjuicio de lo mencionado en el párrafo precedente, la SAFI podrá presentar los recursos impugnatorios que correspondan en la vía administrativa contra la resolución SMV que declare la liquidación del FONDO.

- B. En caso que la ASAMBLEA GENERAL no acuerde la prórroga del plazo de duración del FONDO, según lo previsto en el artículo 5 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, la SAFI convocará a una nueva ASAMBLEA GENERAL dentro de los 60 (sesenta) DÍAS siguientes. Dicha ASAMBLEA GENERAL tendrá por finalidad la aprobación de uno o más procedimientos para la disposición de los BIENES RAICES o, de ser el caso, la redención de CUOTAS con activos del FONDO.

El Plan de Liquidación deberá incluir, de ser el caso, los pactos para la disposición de los activos del FONDO, que estuvieran vigentes al vencimiento del plazo del FONDO, tales como opciones de compra o venta o mecanismos similares.

## **ARTÍCULO 89.- LIQUIDACIÓN DEL FONDO**

El FONDO en liquidación añadirá en su denominación la expresión “en liquidación” en los comunicados y la publicidad que se realice con relación al FONDO.

Durante la liquidación del FONDO se aplican las disposiciones relativas a la ASAMBLEA GENERAL, pudiendo los PARTÍCIPEs adoptar los acuerdos que estimen convenientes, siempre que no contravengan lo dispuesto en la LEY, el REGLAMENTO y el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

Durante el proceso de liquidación del FONDO no cesa la función de los miembros del Comité de Vigilancia.

## **ARTÍCULO 90.- APROBACIÓN DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN**

Los liquidadores, salvo que la liquidación se produzca por vencimiento del plazo de duración del FONDO, dentro de los 10 (diez) DÍAS siguientes a su designación convocarán a ASAMBLEA GENERAL, a efectos de someter a su aprobación el Plan de Liquidación elaborado por éstos.

Las funciones de los liquidadores se encuentran enmarcadas dentro de lo establecido en el artículo 117 del REGLAMENTO.

## **ARTÍCULO 91.- COMUNICACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL FONDO**

La SAFI o el comité de vigilancia, de ser el caso, comunicará a SMV la liquidación del Fondo, dentro de los 10 (diez) DÍAS de celebrada la ASAMBLEA GENERAL donde se adopte tal acuerdo, presentando para este efecto lo siguiente:

- a) Copia del acta de la ASAMBLEA GENERAL donde se adoptó el acuerdo;
- b) Nombre, domicilio y representantes del liquidador, en caso ser persona jurídica, cuando esta función recaiga en persona distinta a la SAFI; y,
- c) Publicaciones a que se refiere el artículo 115 del REGLAMENTO.

## **ARTÍCULO 92.- PUBLICIDAD DEL ACUERDO DE LIQUIDACIÓN**

El acuerdo de liquidación del FONDO debe publicarse por 2 (dos) veces consecutivas, en el diario oficial y en otro de circulación nacional, dentro de los 5 (cinco) DÍAS de adoptado, señalando la causal de liquidación, el liquidador y el plazo de liquidación, de ser el caso.

## **ARTÍCULO 93.- MECANISMO DE REALIZACIÓN DE LOS BIENES**

En los supuestos previstos en los literales A. y B. del artículo 88 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, el liquidador podrá ofrecer a los PARTÍCIPIES, si las características de las INVERSIONES lo permiten y antes de proceder a la venta de los activos en que se encuentren invertidos los recursos del FONDO, la opción de recibir tales activos como redención de las CUOTAS en las condiciones que se acuerden en la

ASAMBLEA GENERAL que se celebre para estos efectos. En tales casos, las PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI no podrán votar en esta ASAMBLEA GENERAL y sus CUOTAS no se computan para el quórum y mayorías correspondientes. Asimismo, las condiciones que se aprueben deberán ser equitativas para todos los PARTÍCIPES.

Los liquidadores, salvo que la liquidación se produzca por vencimiento del plazo de duración del FONDO, dentro de los 10 (diez) DÍAS siguientes a su designación convocarán a ASAMBLEA GENERAL, a efectos de someter a su aprobación el Plan de Liquidación elaborado por éstos. En la elaboración del referido plan deberán considerarse por lo menos la ejecución de las funciones a que se refiere el artículo 117 del REGLAMENTO, así como el plazo para la culminación de la liquidación del FONDO.

#### **ARTÍCULO 94.-        RESPONSABILIDAD DE LA SAFI**

Desde la designación de los liquidadores cesa la representación de la SAFI, mas no su responsabilidad derivada de la gestión, asumiendo los liquidadores las funciones que correspondan conforme al REGLAMENTO, al REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN y a los acuerdos de ASAMBLEA GENERAL.

#### **ARTÍCULO 95.-        BALANCE FINAL DEL FONDO**

Los liquidadores deben presentar a la aprobación de la ASAMBLEA GENERAL un informe de liquidación, la propuesta de distribución del Patrimonio Neto entre los PARTÍCIPES, el balance final de liquidación, el estado de resultados y demás información que corresponda, de acuerdo a las condiciones que se hayan establecido en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN o en la ASAMBLEA GENERAL.

Aprobado el balance final de liquidación y la propuesta de distribución del patrimonio, el balance final se publica por una sola vez en un diario de circulación nacional.

Efectuado el pago a los PARTÍCIPES, ya sea directamente o mediante consignación judicial, los liquidadores deberán remitir a SMV el informe de liquidación, señalando la forma de distribución del patrimonio entre los PARTÍCIPES, las consignaciones judiciales efectuadas, de ser el caso, así como el nombre y domicilio de la persona encargada de la custodia de los libros y demás documentos del FONDO.

Asimismo, deberán adjuntar a dicho informe una copia de la publicación del balance final, así como una declaración jurada suscrita por los miembros del Comité de Vigilancia

manifestando que la distribución del patrimonio se realizó conforme al plan de liquidación aprobado por la ASAMBLEA GENERAL.

#### **ARTÍCULO 96.- REDENCIÓN DE CUOTAS CON ACTIVOS DEL FONDO**

El liquidador podrá ofrecer a los PARTÍCIPIES, si las características de las INVERSIONES lo permiten y antes de proceder a la venta de los activos en que se encuentren invertidos los recursos del FONDO, la opción de recibir tales activos como redención de las CUOTAS en las condiciones que se acuerden en la ASAMBLEA GENERAL que se celebre para estos efectos, requiriéndose el consentimiento expreso y por escrito del PARTÍCIPE, dirigido a la SAFI, en el cual manifieste su consentimiento de recibir como pago del valor de su CUOTA un activo del FONDO.

En tales casos, las PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI no podrán votar en esta asamblea y sus CUOTAS no se computan para el quórum y mayorías correspondientes. Asimismo, las condiciones que se aprueben deberán ser equitativas para todos los PARTÍCIPIES.

#### **ARTÍCULO 97.- DERECHO DE LOS PARTÍCIPIES**

Durante el proceso de liquidación, los PARTÍCIPIES pueden solicitar a los liquidadores o al Comité de Vigilancia, la convocatoria a la ASAMBLEA GENERAL, de acuerdo a las normas previstas para la convocatoria en el presente REGLAMENTO de Participación. Asimismo, pueden solicitar a los liquidadores cualquier información respecto al FONDO en liquidación.

Los PARTÍCIPIES que se consideren afectados por las acciones de los liquidadores podrán hacer valer su derecho ante SMV, a través de la interposición de las acciones correspondientes.



## **TÍTULO VI**

### **MODIFICACIONES AL REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN**

#### **ARTÍCULO 98.- MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN**

Las modificaciones que se efectúen al REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN se registrarán por lo dispuesto en el Capítulo VI del Título II del REGLAMENTO.

En tal sentido, cualquier modificación al REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN deberá ser aprobada por la ASAMBLEA GENERAL, salvo los aspectos señalados en el artículo 44 del REGLAMENTO.

Asimismo, con excepción de las modificaciones que generan derecho de separación, el Comité de Vigilancia o el Comité de Inversiones podrá aprobar otras modificaciones al REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, siempre que cuente con la respectiva delegación dada por la ASAMBLEA GENERAL para dichos efectos.

#### **ARTÍCULO 99.- COMUNICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES**

La SAFI deberá informar a los PARTÍCIPES sobre las modificaciones al REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN mediante el estado de inversiones correspondiente al período de las modificaciones

Adicionalmente, la SAFI podrá informar a los PARTÍCIPES sobre las modificaciones al REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN a través de comunicación escrita, con cargo de recepción, al domicilio comunicado por el PARTÍCIPE a la SAFI, dentro de los 15 (quince) DÍAS posteriores de efectuada la notificación de la resolución de inscripción por SMV.

## **TÍTULO VII**

### **SUSTITUCIÓN DE LA SAFI**

#### **ARTÍCULO 100.- PROCEDIMIENTO**

La transferencia de la administración del FONDO a otra sociedad administradora se produce en los casos establecidos en el artículo 36 del REGLAMENTO, sin que ello otorgue a los PARTICIPES el derecho de separación al que hace referencia el artículo 73 del REGLAMENTO. La transferencia del FONDO se regula por lo establecido en el Capítulo V del Título II del REGLAMENTO.

El plazo máximo del que dispone la ASAMBLEA GENERAL para designar a la nueva SAFI es de 60 (sesenta) DÍAS, contados a partir del día siguiente de adoptado el acuerdo de transferencia del FONDO, salvo que la ASAMBLEA GENERAL acuerde un plazo mayor.

#### **ARTÍCULO 101.- TRANSFERENCIA POR ACUERDO DE ASAMBLEA GENERAL**

El Comité de Vigilancia deberá convocar a ASAMBLEA GENERAL para que acuerde la transferencia del FONDO o su liquidación, cuando considere que ello sea necesario para proteger los intereses del FONDO o cuando se lo soliciten titulares del 25% (veinticinco por ciento) total de las CUOTAS suscritas con derecho a voto.

Dicha ASAMBLEA GENERAL será presidida por uno de los miembros del Comité de Vigilancia, y el acuerdo adoptado deberá contar con el debido sustento y ser comunicado por el presidente de la ASAMBLEA GENERAL, al DÍA siguiente de su adopción, al CUSTODIO de ser el caso, al Comité de Vigilancia y al REGISTRO, adjuntando en este último caso copia del acta de ASAMBLEA GENERAL.

De acordarse la transferencia, el Comité de Vigilancia deberá presentar a SMV, dentro de los 15 (quince) DÍAS siguientes de haber sido designada la nueva sociedad administradora, toda la documentación a la que hace referencia el artículo 37 del REGLAMENTO.

## **ARTÍCULO 102.- RESPONSABILIDAD DE LA SAFI**

De ser el caso que, la transferencia del FONDO se produjese por la renuncia de la SAFI, ésta y el Comité de Inversiones correspondiente no podrán cesar en sus funciones hasta que la nueva sociedad administradora haya entrado plenamente en funciones.

## **ARTÍCULO 103.- RESPONSABILIDAD DE LA NUEVA SOCIEDAD ADMINISTRADORA**

En los demás casos de transferencia, por fusión o escisión del FONDO, la nueva sociedad administradora asume toda y cualquier responsabilidad por la administración del FONDO desde la fecha de entrada en vigencia de la transferencia, fusión o escisión, siendo la SAFI responsable de los actos producidos durante su administración, así como de sus consecuencias, salvo que en el contrato suscrito entre ambas sociedades administradoras se pacte en contrario.

## TÍTULO VIII

### SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y ARBITRAJE

#### **ARTÍCULO 104.- PROCEDIMIENTO PARA CONSULTAS Y RECLAMOS**

Las posibles consultas y/o reclamos que tuviesen los PARTÍCIPEs relacionadas con: (i) sus derechos y obligaciones o los correspondientes a la SAFI; (ii) la interpretación y/o ejecución de las normas que regulan a las Sociedades Administradoras y a los Fondos; (iii) la interpretación y/o ejecución del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN; (iv) el desarrollo de las actividades de inversión; y, (v) cualquier otro reclamo o consulta derivada de su condición de PARTÍCIPEs, serán resueltas por el Directorio de la SAFI, mediante resolución debidamente sustentada, dentro de un plazo de 30 días calendario de recibida la consulta o reclamo respectivo. Dicho plazo puede ser extendido por otro igual cuando la naturaleza del reclamo lo justifique, situación que deberá ser puesta en conocimiento del PARTÍCIPE reclamante antes de la culminación del plazo inicial. Si el PARTÍCIPE lo requiere, la respuesta deberá realizarse por escrito.

La formulación de un reclamo conforme a lo señalado en el párrafo precedente no constituye una vía previa ni supone una limitación para que los PARTÍCIPEs puedan utilizar otros mecanismos de solución de controversias o para interponer las denuncias administrativas correspondientes, de acuerdo a lo previsto en el presente Título VIII del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

En adición a lo expuesto, el PARTÍCIPE reclamante podrá optar por someter la controversia ante la SMV con sujeción a las normas aplicables. Asimismo, en caso que el PARTÍCIPE reclamante tenga la condición "consumidor final" conforme a las normas de protección al consumidor, y se consideren afectados por la posible inobservancia de dichas disposiciones por parte de la SAFI, podrán formular la respectiva denuncia ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI, a efectos de que dicha institución pueda actuar en el ámbito de su competencia.

Los mecanismos de reclamación señalados en los párrafos precedentes del presente artículo podrán ser ejercidos por los Partícipes, sin perjuicio de la facultad de acudir al poder judicial o al proceso arbitral a que hace referencia el artículo siguiente. En este último caso, el ejercicio del derecho de recurrir a arbitraje por parte del PARTÍCIPE, obliga a la SAFI, conforme a lo establecido por el artículo 340 de la LMV.

Los reclamos de los PARTÍCIPIES serán conservados en un registro de reclamos y quejas, el cual estará a disposición de los PARTÍCIPIES en las oficinas de la SAFI.

#### **ARTÍCULO 105.- ARBITRAJE**

Cualquier controversia que pudiera suscitarse entre la SAFI y los PARTÍCIPIES por causa de la celebración, interpretación o ejecución del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, procurará ser resuelta por las partes de buena fe mediante trato directo. Para estos efectos, los PARTÍCIPIES serán considerados como una única parte.

De no llegar las partes en disputa a un acuerdo en el plazo de 15 (quince) días calendario, a pedido de cualquiera de ellas, la controversia podrá ser resuelta mediante un arbitraje de Derecho, el cual se sujetará a las siguientes reglas:

- a) El arbitraje será llevado a cabo por un tribunal arbitral compuesto de 3 (tres) miembros.
- b) El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo al Reglamento de Arbitraje del Centro de Conciliación y Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima (el "Centro"), o en su defecto por las normas que determinen los árbitros.
- c) Cada una de las partes designará a un árbitro y el tercero será designado de común acuerdo por los árbitros ya designados. El tercer árbitro presidirá el tribunal arbitral.

En caso las partes no designen a sus respectivos árbitros dentro de un plazo de 10 (diez) días calendario, contados desde la fecha en que sean notificados por la otra parte, señalando su intención de acogerse al presente artículo, el árbitro será designado por el Centro.

Asimismo, en caso los dos árbitros designados no designasen al tercer árbitro dentro de un plazo de 10 (diez) días calendario, contados desde la fecha de la designación del último de ellos, el tercer árbitro será designado por el Centro.

- d) En caso que por cualquier motivo tuviere que designarse un árbitro sustituto, éste será designado siguiendo el mismo procedimiento señalado precedentemente para la designación del árbitro que se sustituye.

- e) Inicialmente, en todo proceso arbitral, los honorarios de los árbitros deberán ser pagados por las Partes, en partes iguales. Luego de la expedición del laudo arbitral, la parte perdedora deberá reembolsar a la otra tales honorarios, conforme a lo dispuesto en el literal g) de el presente artículo y a las disposiciones contenidas en el laudo arbitral.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo precedente, las partes convienen que de presentarse alguna reconvencción durante la tramitación de cualquier proceso arbitral que tenga por efecto un incremento de los honorarios inicialmente establecidos por los árbitros, tales honorarios adicionales deberán ser pagados exclusivamente por la parte que plantea tal reconvencción. Si la parte que plantea tal reconvencción no paga tales honorarios, el proceso arbitral continuará su trámite como si dicha reconvencción nunca hubiera sido presentada.

Queda establecido que si la parte que plantea la reconvencción resulta favorecida con la expedición del laudo arbitral, también tendrá derecho al reembolso de los honorarios adicionales de los árbitros, conforme a lo dispuesto en el literal g) de la presente cláusula y a las disposiciones contenidas en el laudo arbitral.

- f) Los gastos incurridos por el ofrecimiento de pruebas serán asumidos durante la tramitación del proceso por la parte que las ofrezca, sin perjuicio del derecho al reembolso de tales gastos conforme a lo dispuesto en el literal g) de la presente cláusula y a las disposiciones contenidas en el laudo arbitral.
- g) Los gastos y costos correspondientes al arbitraje serán asumidos por la parte perdedora, incluyendo los honorarios de los árbitros, los honorarios de los asesores legales y cualquier otro costo o gasto derivado de la tramitación de dicho proceso.
- h) El tribunal arbitral tendrá un plazo de 60 (sesenta) DÍAS desde su instalación para expedir el respectivo laudo arbitral, el cual será inapelable y definitivo. El tribunal arbitral podrá acordar una prórroga de hasta 60 (sesenta) DÍAS adicionales para la expedición del laudo arbitral. Asimismo, el tribunal arbitral puede quedar encargado de determinar con precisión la controversia.
- i) Las partes acuerdan que si cualquier parte interpone un recurso para anular el laudo arbitral, se le requerirá que otorgue una carta fianza solidaria emitida por un banco de primera categoría a favor de la(s) otra(s) Parte(s), según corresponda, por US\$ 50,000 (Cincuenta mil Dólares de los Estados Unidos de América). Esta carta fianza será otorgada antes de interponer cualquiera de estos recursos y permanecerá en vigencia por un mínimo de 6 (seis) meses, debiendo la parte

garantizada renovarla en caso que no haya finalizado el procedimiento de anulación dentro del plazo original de la carta fianza.

Esta carta fianza será devuelta a la parte que interpuso el procedimiento de anulación, solamente si el mismo concluye con una resolución final. De lo contrario, la carta fianza será ejecutada a favor de la(s) parte(s) que no ejerció (ejercieron) dicho derecho de anulación o "Recurso de Anulación", según pueda ser el caso y será considerado por las partes como una penalidad, y dicha penalidad no limitará el monto de los daños, gastos o honorarios que pudieran deberse a favor de la(s) parte(s) que no interpusieron el recurso de anulación.

El lugar del arbitraje será en la ciudad de Lima, Perú y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.

## **TÍTULO IX**

### **GASTOS DE CARGO DE LOS PARTÍCIPES**

#### **ARTÍCULO 106.- GASTOS**

Los PARTÍCIPES no asumirán ningún costo o gasto derivado de la adquisición de CUOTAS del FONDO, salvo aquéllos derivados del marco tributario aplicable a los fondos de inversión.

## **TÍTULO X**

### **DISPOSICIONES SOBRE CONFLICTOS DE INTERES Y**

#### **PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y/O FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO**

#### **ARTICULO 107° CONFLICTOS DE INTERÉS EN RELACIÓN CON DETERMINADAS INVERSIONES**

##### **A CONFLICTOS DE INTERÉS DE ALGÚN MIEMBRO DEL COMITÉ DE INVERSIONES**

En caso que en alguna INVERSIÓN que sea materia de evaluación, negociación o ejecución, algún miembro del Comité de Inversiones tuviese un conflicto de interés respecto a dicha INVERSIÓN, deberá comunicar por escrito este hecho a la SAFI, y la SAFI informará sobre dicha situación al Comité de Vigilancia. De ser el caso, el Comité de Vigilancia determinará la necesidad de que dicho miembro del Comité de Inversiones se abstenga de participar en las deliberaciones, evaluaciones y recomendaciones que considere y formule el Comité de Inversiones.

Para efectos de la determinación del eventual conflicto de interés en relación a alguna potencial INVERSIÓN, se considera la realización de las siguientes actividades por parte de algún miembro del Comité de Inversiones:

- a) Formular una opinión de valor del activo, proyecto, negocio o empresa que la SAFI procura evaluar;
- b) Representar los intereses de la empresa, sus accionistas o sus acreedores ante una posible transacción;



- c) Evaluar la viabilidad económica y financiera de un determinado proyecto de inversión, incluyendo la representación y gestión del financiamiento del proyecto; y,
- d) Ejecutar un mandato de venta o desinversión de un determinado activo, negocio o empresa.

Según lo expuesto, y a modo ilustrativo, se mencionan a continuación determinadas asesorías que no generan conflictos de interés:

- a) Brindar servicios de asesoría sectorial sobre la situación de la industria en el país;
- b) Absolver consultas de clientes respecto a condiciones o circunstancias particulares de la situación sectorial, acceso a financiamiento para proyectos, etc.;
- c) Desarrollar consultorías asociadas a cadenas de productividad y comercialización análisis del marco regulatorio aplicable, asistencia en la gestión de obtención de permisos o licencias administrativas, mercados, ferias, y destinos de exportación de productos, u otros de similar naturaleza genérica y no referida en forma específica con la condición financiera y/o estratégica de una empresa en particular.
- d) Otras asesorías que tengan sustancialmente los mismos alcances y/o finalidades con las mencionadas en los literales precedentes.

## **B CONFLICTOS DE INTERÉS DE ALGÚN ASESOR EXTERNO**

En caso que en alguna INVERSIÓN que sea materia de evaluación, negociación, o seguimiento de ejecución, algún asesor externo de la SAFI tuviese un conflicto de interés respecto a dicha INVERSIÓN, deberá comunicar por escrito este hecho a la SAFI, y la SAFI informará sobre dicha situación al Comité de Vigilancia. De ser el caso, el Comité de Vigilancia determinará la necesidad de encargar su ejecución a otra(s) firma(s) que reúnan las calificaciones requeridas para una adecuada prestación de dicho servicio.

Para efectos de la determinación del eventual conflicto de interés de algún asesor externo en relación a alguna potencial INVERSIÓN, se observarán, en lo que resulte aplicable, los criterios señalados en el punto A precedente.

## **C CONFLICTOS DE INTERÉS DE APOYO CONSULTORÍA S.A.C.**

APOYO Consultoría S.A.C. es la empresa matriz de la SAFI, y su objeto social consiste en prestar servicios de asesoría financiera y empresarial en el ámbito de desarrollo de negocios e inversiones, principalmente en el Perú. En tal sentido, APOYO Consultoría pudiera eventualmente encontrarse en la posición de ser el consultor de una potencial contraparte de negociación de la SAFI en un proceso de inversión.

Si APOYO Consultoría recibiese un encargo profesional de un cliente, en cuyo alcance se prevea la posible ampliación de capital o incorporación de un accionista, APOYO Consultoría podrá presentar esta oportunidad de inversión a la SAFI, siempre que con ello no viole compromisos de confidencialidad. La SAFI informará al Comité de Vigilancia del rol de asesoría que le pudiera caber a APOYO Consultoría en dicha determinada potencial transacción. La SAFI tendrá la responsabilidad de establecer las “murallas chinas” que garanticen a las partes involucradas el adecuado tratamiento de la información asociada a dicha transacción.

## **D CONFLICTOS DE INTERÉS CON OTROS FONDOS ADMINISTRADOS POR LA SAFI**

En caso la SAFI tuviera a su cargo la administración de dos o más fondos de inversión con objetos de inversión similares, o que, de algún modo, pudieran coincidir respecto de una posible inversión, la SAFI deberá actuar de acuerdo con criterios de objetividad e imparcialidad al momento de determinar la conveniencia de presentar potenciales oportunidades de inversión ante cualquiera de dichos fondos.

Para estos efectos, la SAFI deberá tener en cuenta, entre otros criterios, las características, los requerimientos y la oportunidad para realizar la inversión, la disponibilidad de recursos para realizarla, la mayor especialización de un determinado fondo en la industria o actividad económica en que se vaya a invertir, el grado de diversificación de las inversiones de los fondos, entre otros. De ser el caso, la SAFI considerará, además, la posibilidad de inversión conjunta y a prorrata de los fondos, en la medida en que la inversión lo permita y ello no genere ineficiencias en el proceso de inversión.

Corresponderá al Directorio de la SAFI pronunciarse en aquellos casos en que los criterios descritos anteriormente no resulten aplicables, pudiendo además establecer criterios adicionales a los señalados en la presente sección.

## **E DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

Conforme a lo establecido en el Capítulo II del Título I del REGLAMENTO, en el desarrollo de sus actividades, la SAFI procurará que sus accionistas, gerentes, directores, trabajadores, miembros del Comité de Inversiones, miembros del Comité de Vigilancia, así como toda persona que preste servicios a la SAFI, den prioridad en todo momento a los intereses de los FONDO y de sus PARTÍCIPIES sobre sus propios intereses, de su personal, los de sus vinculados o terceros.

Para estos efectos, corresponderá a la Asamblea de Partícipes pronunciarse sobre la inversión, con cargo a los recursos del FONDO, en instrumentos o derechos sobre bienes de personas relacionadas a la SAFI, o en instrumentos emitidos o garantizados por dichas personas. Para estos efectos, se consideran “personas relacionadas a la SAFI” a aquellas señaladas en el literal n) del artículo 2° del REGLAMENTO.

A su vez, corresponderá al Comité de Vigilancia pronunciarse respecto de otras situaciones de posibles de conflictos de interés. En caso no haya unanimidad en el acuerdo, cualquiera de los miembros podrá solicitar a la SAFI elevar el asunto a consideración de la Asamblea de Partícipes.

En los casos en que la SAFI hubiera realizado una determinada INVERSIÓN contraviniendo determinado acuerdo expreso de la Asamblea de Partícipes o del Comité de Vigilancia, según corresponda, en relación con un potencial conflicto de interés, la SAFI deberá liquidar dicha INVERSIÓN en un plazo máximo de doce (12) meses, contado a partir de que sea requerido por el Comité de Vigilancia. El proceso de inversión y/o desinversión no supondrá costos, gastos y/o perjuicios al FONDO ni a los PARTÍCIPIES, los cuales serán asumidos por la SAFI siempre que ello se derive de dolo o culpa inexcusable. Asimismo, en este supuesto la INVERSIÓN no será computada para efectos del cálculo de la RETRIBUCIÓN de la SAFI. En cualquier caso, la Asamblea podrá adoptar un acuerdo distinto por mayoría calificada.

### **ARTICULO 108°      NORMAS SOBRE PREVENCIÓN DE ACTIVIDADES ILÍCITAS**

El FONDO no podrá realizar inversiones en empresas cuyos accionistas, directores, gerentes o apoderados hayan sido sancionados, o se encuentren sometidos a procesos de investigación, relacionados con actividades ilícitas (en particular, narcotráfico, lavado de activos y/o financiamiento de terrorismo).

En los procedimientos de evaluación y ejecución de las INVERSIONES, la SAFI deberá solicitar a las referidas empresas la relación de accionistas, directores, gerentes y representantes. Sobre la base de la referida información, la SAFI deberá verificar en registros de público acceso que dichas personas, no se encuentren en listados internacionales de empresas investigadas y/o procesadas por temas establecidos en el párrafo precedente. La SAFI presentará al Comité de Vigilancia la relación de registros de público acceso a ser utilizados y el listado(s) internacionales a ser utilizados en los procesos de verificación entre los cuales estará incluido el listado de World Check; no siendo la SAFI responsable por aquellas situaciones que no hubieran podido ser identificadas aun cuando se hubiera cumplido con lo establecido en la presente cláusula.

Tratándose de empresas que cuenten con más de diez (10) accionistas, la verificación se realizará sólo respecto de aquellos accionistas que sean titulares de más del cinco por ciento (5%) de las acciones con derecho a voto, y respetando, de ser el caso, las normas aplicables sobre reserva bursátil.

En los casos en que la SAFI hubiera realizado una determinada INVERSIÓN incumpliendo lo indicado en los párrafos precedentes de este artículo, la SAFI deberá liquidar dicha INVERSIÓN en un plazo máximo de doce (12) meses, contado a partir de que sea requerido por el Comité de Vigilancia. El proceso de inversión y/o desinversión no supondrá costos, gastos y/o perjuicios al FONDO ni a los PARTÍCIPES, los cuales serán asumidos por la SAFI siempre que ello se derive de dolo o culpa inexcusable. Asimismo, en este supuesto la INVERSIÓN no será computada para efectos del cálculo de la RETRIBUCIÓN de la SAFI. En cualquier caso, la Asamblea podrá adoptar un acuerdo distinto por mayoría calificada.

Adicionalmente, la SAFI deberá contar con un Oficial de Cumplimiento y cumplir con las obligaciones que le corresponde asumir, conforme a la legislación sobre prevención de lavado de activos y/o financiamiento de terrorismo.

En caso que, luego de ejecutada una determinada INVERSIÓN, en la que sus inversionistas o representantes hubiesen sido condenados por algún delito vinculado al lavado de dinero o activos, conforme a los términos de la Ley 27693 y sus normas complementarias, la SAFI deberá liquidar dicha inversión en un plazo no mayor de doce (12) meses contados a partir del momento en que la condena adquiera la calidad de cosa juzgada.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### **PRIMERA.- NORMAS SUPLETORIAS**

El funcionamiento y las operaciones del FONDO se sujetarán a la LEY, al REGLAMENTO, al REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, a las Normas Internas de Conducta del FONDO y al CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN. Asimismo, son de aplicación supletoria al presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN:

- a) La LMV;
- b) La LGS;
- c) El Código de Comercio;
- d) La Ley de Títulos Valores;
- e) Los usos bursátiles y mercantiles
- f) La Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros;
- g) Los Códigos Civil y Procesal Civil; y,
- h) El Código Penal.

### **SEGUNDA.- FECHA DE CORTE, REGISTRO Y ENTREGA**

Las presentes disposiciones serán de aplicación para efectos de la distribución de dividendos, aumentos o disminuciones de capital, fusiones, escisiones y cualquier otra situación referida al FONDO en la que se deba fijar una Fecha de Registro.

- La SAFI deberá informar la Fecha de Registro dentro del plazo máximo de 10 (diez) DÍAS de haberse producido el acuerdo de ASAMBLEA GENERAL o, en su caso, de haberse realizado la inscripción correspondiente en el REGISTRO. Esta comunicación incluirá: (i) Fecha de Registro; (ii) fecha de acuerdo societario; y (iii) Fecha de Entrega.
- La Fecha de Registro deberá ser comunicada con una anticipación no menor a 12 (doce) DIAS a su ocurrencia.
- El plazo entre la Fecha de Corte y la Fecha de Registro será igual al plazo establecido para la liquidación de las operaciones al contado en rueda de bolsa (actualmente son 3 (tres) días de rueda).

- Entre la Fecha de Registro y la Fecha de Entrega deberá mediar como mínimo 1 (un) DÍA.

Se incluye como Anexo 7 al presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN un cuadro que grafica los plazos antes descritos.

Los plazos establecidos en la presente disposición podrán ser modificados por acuerdo de ASAMBLEA GENERAL; o por la SAFI o el Comité de Vigilancia, en virtud de facultades que delegadas por la ASAMBLEA GENERAL, conforme con los plazos mínimos establecidos por el Reglamento sobre la Fecha de Corte, Registro y Entrega, aprobado mediante Resolución CONASEV N° 069- 2006-EF/94.10, o la norma que lo reemplace o modifique.

### **TERCERA.- PERÍODO DE ADECUACIÓN A LOS LÍMITES DE DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES DEL FONDO**

Considerando la modificación del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, como consecuencia de los acuerdos adoptados en la ASAMBLEA GENERAL de fecha 30 de abril de 2007, la SAFI hará todos sus mejores esfuerzos para cumplir con los límites y criterios de diversificación descritos en el artículo 13, lo cual se estima que se alcanzará en un periodo de un (1) año contado desde la fecha de entrada en vigencia del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

A su vez, teniendo en cuenta el aumento de capital aprobado en la misma ASAMBLEA GENERAL de fecha 30 de abril de 2007, se establece un plazo de 18 (dieciocho meses) para la adecuación de las nuevas INVERSIONES a los límites establecidos en la política de inversiones del FONDO. Este plazo será computado a partir del momento en que se haya ejecutado más del 50% del aumento de capital.

## **Anexo 1**

### **Metodología de Valorización de las INVERSIONES**

El presente Anexo establece los criterios y procedimiento de valorización de las INVERSIONES del FONDO. Igualmente se establecen las pautas de elaboración de los informes y análisis de valorización, y su presentación ante las instancias correspondientes según el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

La metodología de valorización de las INVERSIONES del FONDO señalada en el presente Anexo podrá ser modificada por la SAFI, siempre que cuente con la aprobación previa del Comité de Vigilancia.

#### **1. Valorización de Aportes no Dinerarios**

Para el caso de realización de aportes no dinerarios a que se refiere el artículo 9° del REGLAMENTO DE PARTICIPACION, el Comité de Inversiones deberá determinar el VALOR RAZONABLE de dicho aporte, en función del precio de mercado del instrumento ofrecido. Para determinar el VALOR RAZONABLE de instrumentos no inscritos en mecanismos centralizados de negociación, se utilizarán los demás criterios de valorización establecidos en el presente Anexo 1.

En particular, los instrumentos inscritos en mecanismos centralizados de negociación se valorizarán, en principio, de acuerdo a la cotización de cierre del día anterior a la fecha de transferencia de dichos valores al FONDO.

#### **2. Valorización de las INVERSIONES del FONDO**

##### **2.1 Criterios de Valorización**

Para la valorización de las INVERSIONES del FONDO a una fecha determinada se seguirán los siguientes criterios:

- a) Los BIENES RAÍCES y los derechos de usufructo y superficie sobre los mismos, se valorizan al menor valor que resulte de la comparación entre el VALOR RAZONABLE y el valor de una valuación comercial efectuada por una ENTIDAD TASADORA, al 31 de diciembre de cada año. Adicionalmente, la SAFI podrá efectuar una valorización al 30 de junio de cada año, efectuando la comparación antes referida. La metodología de valorización de BIENES RAÍCES deberá

considerar los criterios señalados en la Norma Internacional de Contabilidad N°40 – Inversión Inmobiliaria, para la determinación de su VALOR RAZONABLE, según sea el caso.

De otro lado, la SAFI podrá asumir el compromiso de realizar valorizaciones en períodos distintos a los establecidos, cuando lo considere conveniente o, en caso sea necesario remitir dicha información a la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP, en cumplimiento de normas de carácter general que permitan a las AFP destinar los recursos de los fondos administrados a la adquisición de CUOTAS.

- b) Las INVERSIONES en VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES y las INVERSIONES en OTRAS INVERSIONES se valorizarán de acuerdo a lo establecido en el Anexo J del Reglamento de Fondos Mutuos de Inversión en Valores y sus Sociedades Administradoras, con excepción de los valores indicados en el literales d), e) y f) siguientes.

De acuerdo a lo indicado en el referido Anexo J, los instrumentos representativos de derechos de contenido patrimonial que se negocien en algún mecanismo centralizado de negociación, sea en el país o en el extranjero, se valorizarán a la cotización de cierre del día o, en su defecto, a la última cotización de cierre vigente en el mercado. En el indicado Anexo J se establecen además las demás disposiciones aplicables a los instrumentos representativos de derechos de contenido patrimonial, así como las reglas de valoración y ajuste aplicables a casos de excepción.

De acuerdo a lo indicado en el referido Anexo J, los instrumentos representativos de derechos de contenido crediticio serán valorizados por la SAFI descontando su flujo de pagos futuros a las tasas de rendimiento de mercado, de manera que las inversiones en tales instrumentos reflejen su valor de liquidación en el mercado. La tasa de rendimiento de mercado se obtendrá de la última operación registrada en el mecanismo centralizado de negociación donde dicho instrumento registre el mayor volumen, entendiéndose que el referido mecanismo centralizado de negociación dispone de estadística pública diaria de sus operaciones. Las subastas están comprendidas dentro de las operaciones susceptibles de ser consideradas. Cuando no existan tasas de mercado o cuando en opinión de la SAFI, éstas no reflejen el valor de liquidación de los instrumentos representativos de derechos de contenido crediticio, la SAFI, a su juicio y bajo su responsabilidad, determinará las tasas de rendimiento a las que valorizará los indicados instrumentos. En el indicado Anexo J se establecen además las demás disposiciones aplicables a los instrumentos representativos de derechos de contenido crediticio.



- c) Tratándose de INVERSIONES en el exterior, la fuente de información para la determinación de los precios será Reuters, Bloomberg, u otra similar.
- d) Con relación a las INVERSIONES en VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES y las INVERSIONES en OTRAS INVERSIONES referidas a títulos representativos de derechos patrimoniales no inscritos en el REGISTRO, el VALOR RAZONABLE será determinado, en principio, de acuerdo al criterio de Valor Patrimonial, tal como éste se desarrolla en el literal f) siguiente, tomando en consideración los criterios señalados en la NIC N° 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición; y/o el costo de adquisición, de conformidad con lo establecido en el artículo 83 del REGLAMENTO.
- e) El VALOR RAZONABLE de las INVERSIONES en VALORES RELACIONADOS A BIENES RAÍCES y de las OTRAS INVERSIONES, referidas a títulos representativos de derechos patrimoniales no inscritos en el REGISTRO, será determinado sobre la base de los siguientes criterios: (i) valor patrimonial; (ii) estimación de flujos descontados; y, (iii) valor de valuación, respecto a los BIENES RAÍCES que constituyan el activo subyacente de VALORES RELACIONADOS A BIENES RAICES; entre otros, que resulten aplicables según la naturaleza de la INVERSION.
- f) La SAFI podrá considerar la aplicación de alguna de las metodologías alternativas previstas en el literal e) anterior si, a su juicio y responsabilidad, ésta permite reflejar de mejor manera el valor de la INVERSIÓN. En tal caso, el valor de la INVERSIÓN deberá ajustarse en función de los resultados de dicha valorización.

Las definiciones relevantes para efectos de la aplicación de la metodología y criterios de valorización para cada una de las INVERSIONES, conforme al criterio de Valor de Patrimonial, son las siguientes:

RI = Resultado de la INVERSION en EMPRESAS DE INVERSIÓN para un determinado ejercicio.

RP = Resultado del ejercicio de la EMPRESA DE INVERSIÓN, ajustado por la participación patrimonial del FONDO.

GW = Goodwill que eventualmente corresponda registrar en el balance del FONDO, y que surge como resultado del exceso que eventualmente se

pague por una INVERSIÓN en EMPRESAS DE INVERSIÓN, sobre el Valor Patrimonial que corresponda a dicha INVERSIÓN.

AMGW = Amortización del GW correspondiente al ejercicio.

VP = Valor Patrimonial

FCD = Flujos de Caja Descontados

VPN = Valor Presente Neto

TD = Tasa de descuento

VEF = Valor Económico Financiero, el cual se determina como el VPN de los FCD.

La SAFI procederá a valorizar la respectiva INVERSIÓN de acuerdo a los siguientes criterios:

- (i) Estimación de flujos de caja descontados, o valor presente neto de la INVERSIÓN de las EMPRESAS DE INVERSIÓN en las cuales se haya invertido, ajustado por la participación patrimonial del FONDO.
- (ii) El Valor Patrimonial de las INVERSIONES.
- (iii) El costo de adquisición de las INVERSIONES en EMPRESAS DE INVERSIÓN.
- (iv) Análisis de referencia en función a ratios tales como EBIT, EBITDA, price earning (P/E), price/cash flow (P/CF), dividend yield, Price/book value. Estos ratios permiten realizar un análisis comparativo en dos niveles: (i) en el tiempo, en relación a los ratios históricos a partir del valor de adquisición de las EMPRESAS DE INVERSIÓN; y (ii) en relación a otras empresas que sean comparables con aquéllas en las que se haya realizado dicha INVERSIÓN.
- (v) Valor de tasación o valuación comercial actualizado, establecido por un perito tasador independiente.

## 2.2 Consideraciones complementarias

La metodología de valorización y las fuentes de información utilizadas para determinar el valor de los BIENES RAÍCES y los derechos de usufructo y superficie sobre los mismos, se encuentra detallada en el presente Anexo 1. Para las demás INVERSIONES, las fuentes de información serán establecidas teniendo en cuenta la distintas características de los instrumentos, y podrán incluir: (i) precios públicos de cotización en mercados activos; (ii) precios de transacciones recientes (asumiendo la no existencia de cambios significativos);

(iii) precios de mercado o valores de referencia de otros instrumentos sustancialmente similares; (iv) en caso existan valores de mercado aplicables a las partes componentes de un determinado instrumento financiero, se podrán utilizar los precios de mercado que sean aplicables al caso específico.

Supletoriamente a las reglas de valuación y registro contable señaladas en el artículo 83 del Reglamento de Fondos de inversión se aplicarán las disposiciones establecidas en las Normas Internacionales de Contabilidad (NICs).

Los documentos o evaluaciones que sustentan las INVERSIONES del FONDO, así como los términos y condiciones de los contratos que se hayan suscrito con terceros para el desarrollo, construcción y remodelación de los BIENES RAÍCES, estarán a disposición de los PARTÍCIPES en las oficinas de la SAFI.

### 3. VALOR RAZONABLE DE LOS BIENES RAÍCES

#### 1. Alcance

De acuerdo a lo establecido en el artículo 83 del REGLAMENTO, los criterios y procedimientos de valorización establecidos en el presente Anexo alcanzan a los BIENES RAICES en los que invierta el FONDO, así como a la constitución de derechos de usufructo o de superficie que se pudieran haber constituido a favor del FONDO sobre BIENES RAÍCES. Sus respectivas valorizaciones deberán considerar las Normas Internacionales de Contabilidad que resulten aplicables, según corresponda.

Por otro lado, los títulos representativos de derechos de contenido patrimonial no inscritos en el Registro, en la medida que sustancialmente comprendan INVERSIONES en BIENES RAICES, también serán valorizados de acuerdo a la metodología establecida en el presente Anexo. La valorización de estos títulos se efectuará en las mismas fechas establecidas en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN para la valorización de los BIENES RAICES.

Para efectos de la aplicación del presente anexo, la referencia a los BIENES RAICES comprenderá a éstos, así como a los derechos y títulos referidos en este numeral.

#### 2. Fuentes de Información

Las fuentes de información que se utilicen para analizar y sustentar los valores que se determinen para los BIENES RAICES en los que invierta el FONDO, así como para los derechos de usufructo o de superficie que se pudieran haber constituido a favor del FONDO sobre BIENES RAÍCES, serán aquéllas que establezca y determine, a su juicio y responsabilidad, la ENTIDAD TASADORA o la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, según corresponda.

Dichas fuentes de información podrán comprender información relevante de transacciones de compraventa y/o condiciones de arrendamiento referidos a BIENES RAÍCES, así como a la constitución de derechos de usufructo o de superficie sobre BIENES RAÍCES, similares o comparables a aquellas comprendidas dentro del patrimonio del FONDO, tanto en cuanto a la naturaleza y extensión del BIEN RAIZ o del derecho de usufructo o superficie analizado, como a su ubicación, y a la oportunidad y condiciones en que se haya realizado la transacción. Complementariamente, información de carácter general sobre el mercado inmobiliario y de construcción, podrá ser utilizada como fuente de referencia adicional en los estudios y análisis orientados a determinar el Valor Comercial y el VALOR RAZONABLE de BIENES RAICES, así como de los derechos de usufructo y superficie que se pudieran haber constituido sobre BIENES RAÍCES.

### **3. Definición de Valor Comercial**

La definición de Valuación o Tasación Comercial, debe guardar relación con los siguientes estándares internacionales de aproximación conceptual al valor de un determinado BIEN RAÍZ:

- (i) Definición elaborada por el Appraisal Institute y descrita en su Dictionary of Real Estate Appraisal como:

*“El precio más probable, en una fecha específica, al contado o en términos equivalentes al contado o en otros términos revelados en forma precisa, por el cual se deberían de vender los derechos de una propiedad determinada después de una exposición razonable en un mercado competitivo bajo todas las condiciones indispensables para una venta justa, estando tanto el comprador como el vendedor actuando en forma prudente, bien informados y por sus propios intereses, y asumiendo que ninguno de los dos se encuentra bajo coerción indebida.”*

- (ii) Definición elaborada por el Gobierno Federal de los Estados Unidos, en su calidad de supervisor de instituciones financieras (FIRREA), es la siguiente:

*“El precio más probable que debería tener una propiedad en un mercado competitivo y libre, bajo todas las condiciones indispensables para una venta justa, en la cual el comprador y el vendedor actúan en forma prudente y bien informados, asumiendo que el precio no es afectado por estímulo indebido. Implícita dentro de esta definición está la consumación de una venta en una fecha específica y la transferencia del título del vendedor al comprador bajo las siguientes condiciones:*

- El comprador y el vendedor están genuinamente motivados,
- Ambas partes están bien informadas o bien asesoradas y actúan bajo lo que ellas consideran es su mejor interés propio,
- Se provea de un plazo de tiempo razonable para su oferta en el mercado libre,
- El pago se efectúe al contado en dólares estadounidenses o en términos de acuerdos financieros comparables, y
- El precio represente la consideración normal por la propiedad vendida, sin que lo afecte fuentes de financiamiento especiales o creativas ni por concesiones de venta otorgadas por cualquiera relacionado con la venta.”

- (iii) Definición del Royal Institution of Chartered Surveyors:

*“El mejor precio al que se podría razonablemente esperar llevar a cabo la venta de una propiedad, incondicionalmente y al contado, en la fecha de tasación, suponiendo:*

- Que el propietario tiene la voluntad de vender,
- Que, con anterioridad a la fecha en la que se hace la valoración, habida cuenta de la naturaleza de la propiedad y de la situación del mercado, hubiera existido un plazo razonable para una adecuada oferta en el mercado de la propiedad para lograr un acuerdo sobre el precio, términos y para concluir la venta,
- Que el estado del mercado, niveles de valores y otras circunstancias fueran, en cualquier fecha anterior de intercambio de contratos, las mismas que se evidencian en la fecha de tasación, y
- Que no se toma en cuenta cualquier oferta adicional de un comprador que tenga un interés particular.”

- (iv) Definición del International Assets Valuation Standards Committee:

*“Valor de mercado es la cantidad estimada por la cual se debería intercambiar un activo en el día de su tasación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en un acuerdo entre las partes después de un período adecuado de oferta en el mercado en donde ambas partes hayan actuado cada una bien informadas, en forma prudente y sin compulsión.”*

#### **4. Definición de Valor de Realización Inmediata o Valor de Liquidación**

La estimación de Valor Realización Inmediata o Valor de Liquidación, valor al cual el anterior Reglamento de la Ley de Fondos de Inversión se refiere como “Valor Comercial Pago en Efectivo”, debe sufrir un ajuste o descuento, respecto del Valor Comercial (tal como se define en el punto 3 anterior), para ser estimado. El Valor de Realización Inmediata o Liquidación consiste en determinar el valor de venta neto de un BIEN RAÍZ luego de considerar los costos asociados a la venta (comisiones de corretaje, valuaciones previas, publicidad, etc.) y un descuento adicional por venta rápida. Así, bajo este criterio de valorización se procura estimar qué nivel de descuento en el valor de un BIEN RAÍZ debería realizarse para poder transferirlo de manera inmediata.

#### **5. Definiciones aplicables para valorizar los BIENES RAICES del FONDO**

Los BIENES RAICES del FONDO serán valorizados de acuerdo al criterio de Valor Comercial. Este criterio se sustenta en dos consideraciones principales:

- (i) El FONDO, por ser orientado eminentemente a la renta, está orientado a realizar inversiones de largo plazo, y por lo tanto no a vender propiedades en el corto plazo, y;
- (ii) El FONDO tiene un plazo previsto de vigencia y término de sus operaciones. Ello permite que la eventual realización de un BIEN RAÍZ, a través de la venta de dichas INVERSIONES, se pueda realizar con la suficiente anticipación y diligencia, sin que se anticipe la necesidad de realizar ajustes al Valor Comercial para su puesta en oferta en el mercado inmobiliario.

No obstante, pueden surgir, en el desarrollo de las actividades del Fondo, circunstancias particulares o imprevistas que ameriten evaluar o considerar la venta de un determinado BIEN RAIZ de manera acelerada o inmediata. En tales casos, a

su juicio y responsabilidad la SAFI podrá realizar ajustes al Valor Comercial para determinar el Valor de Realización Inmediata o Liquidación aplicable a dicho BIEN RAIZ. En tales casos, la SAFI informará al Comité de Vigilancia de tales modificaciones y las circunstancias que las motivaron.

## **6. Aplicación de VALOR RAZONABLE**

El valor a ser consignado en el Balance General debe ser el menor que resulte entre: (i) el valor de tasación o valuación comercial, en este caso el Valor Comercial tal como ha sido definido en el punto 4 anterior; y (ii) el VALOR RAZONABLE.

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA considera que el Valor Comercial (o en su caso el Valor de Realización Inmediata) determinado según la metodología y criterios establecidos en el presente Anexo, constituye, a la vez, el VALOR RAZONABLE de los BIENES RAICES, el cual deberá ser determinado de acuerdo a las disposiciones contenidas en la NIC 40.

Por lo tanto, ante la recepción del informe que emita la ENTIDAD TASADORA, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA procederá a emitir una opinión respecto a los valores consignados en el informe de la ENTIDAD TASADORA. Dicha opinión podrá refrendar dichos valores, en cuyo caso asumirá la consignación de dichos valores como propios, constituyéndose dicho Valor Comercial en el VALOR RAZONABLE, a su juicio y responsabilidad; o

En caso que la SAFI no refrendase o validara las valorizaciones consignadas en el informe de la ENTIDAD TASADORA, corresponderá a la SAFI elaborar un informe propio, en el cual establezca los valores que a su juicio y responsabilidad considere como Razonables, siguiendo la misma metodología y criterios aquí establecidos. Adicionalmente, y por razones debidamente justificadas, la Sociedad Administradora podrá contratar una segunda opinión independiente de otra ENTIDAD TASADORA. En cualquiera de estos supuestos, el VALOR RAZONABLE será el que establezca la SAFI de acuerdo a lo establecido en el presente párrafo. Por su parte, el valor de la INVERSIÓN a ser consignado en el Balance General del FONDO será el menor entre el VALOR RAZONABLE y el valor consignado en el informe de la ENTIDAD TASADORA.

La SAFI podrá realizar valorizaciones en fechas distintas a las establecidas en el REGLAMENTO DE PARTICIPACION, en caso considere que se han producido variaciones significativas en los valores de tasación o valuación de las INVERSIONES del FONDO.

## Anexo 2

### FONDO DE INVERSIÓN MULTIRENTA INMOBILIARIA

A continuación se presenta un resumen de las unidades inmobiliarias del Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria a la fecha.

- Portafolio de Oficinas

#### *Edificio Torre Siglo XXI*

Edificio categoría A+ ubicado en Av. Canaval y Moreyra N° 380, en el distrito de San Isidro. La propiedad directa del Fondo consta de tres oficinas, 17 estacionamientos simples y un depósito. El edificio consta de 21 pisos, la circulación vertical se da a través de seis ascensores de los cuales cinco se encuentran destinados al público y uno a servicio, cuenta con escaleras de servicio y escape y cuatro niveles de sótanos donde se ubican los estacionamientos y depósitos.

Dicho inmueble se incorporó dentro de los activos del Fondo producto de la fusión con el Fondo de Inversión en Rentas y Proyectos Inmobiliarios en el mes de noviembre de 2007.

#### *Torre Parque Mar*

Inmueble de categoría A+ ubicado en Av. Larco N° 1301 y Calle Las Dalias N° 308, distrito de Miraflores frente al Centro Comercial LarcoMar. A la fecha del presente informe, la propiedad directa del Fondo consta de cuatro oficinas, 59 estacionamientos y 12 depósitos.

Dicho inmueble fue incorporado al Fondo producto de la fusión con el Fondo de Inversión en Rentas y Proyectos Inmobiliarios en noviembre de 2007.

#### *Edificio Reducto*

Corresponde al inmueble que fue adquirido en diciembre de 2010 mediante contrato de arrendamiento financiero con América Financiera S.A. (AFSA). Dicha inversión consiste en un edificio de oficinas ubicado en la Av. Reducto, el cual cuenta con siete pisos, 2,800 m<sup>2</sup> de oficinas y 55 estacionamientos.

- Portafolio de Almacenes y Depósitos

En el caso de almacenes y depósitos, el área arrendable de propiedad del Fondo asciende a poco más de 38,200 M<sup>2</sup> en los complejos denominados Depocentro I, Depocentro II y Almacén VES. Los dos primeros se ubican en el límite de los distritos de Surquillo y San Isidro, zona estratégica de Lima. Éstos ofrecen espacios de alquiler con áreas desde 10 M<sup>2</sup> hasta 3,000 M<sup>2</sup>, brindando una gran variedad de opciones para los



más de 80 clientes. El tercero, ubicado en el distrito de Villa el Salvador, tiene un área arrendable de 24,000 M2. Dicho inmueble se encuentra ocupado al 100% por una empresa líder del rubro logístico.

- Terrenos

El Fondo cuenta a su vez con un terreno en la provincia de Grau en el departamento de Piura con un área aproximada de 9 Hás. Este terreno se utilizará para ejecutar un proyecto de desarrollo inmobiliario mixto.

### Anexo 3

<b>Comité de Vigilancia 2015-2017</b>	
<b>Miembros Titulares</b>	<b>Miembros Alternos</b>
Señorita Ana Lucía Robledo	Señorita Daniela Door
Señor Luis Nonato Maravi	Señor Juan Antonio García Tarazona
Señor Emilio Llosa Seminario	Señor Ignacio Arróspide
Señor Ricardo Santanera	Señor Gonzalo Fernández

## Anexo 4

### Miembros del Comité de Inversiones

- Sr. Gianfranco Castagnola Zúñiga.
- Sr. Federico Cúneo de la Piedra
- Sr. Edgardo Vargas Granthon
- Sr. Franco Giuffra Monteverde

Las calificaciones de cada uno de los miembros del Comité de Inversiones se detallan a continuación.

#### **1. Sr. Gianfranco Castagnola**

Bachiller en Economía de la Universidad del Pacífico. Master en Gestión Pública en Harvard University. Adicionalmente cuenta con otras especializaciones. Actualmente es Socio y Director Gerente de Apoyo Consultoría. Es director de varias empresas e instituciones privadas del país. Ha sido Director de Banco Central de Reserva del Perú y del Fondo Consolidado de Reservas; Presidente de la Cámara de Comercio Italiana, director de diversas instituciones sin fines de lucro, fue miembro del Comité de Clasificación de Riesgos de Apoyo y Asoc. Int., coordinador y analista de Perú Económico, entre otros cargos.

#### **2. Sr. Federico Cuneo**

Socio-Director de Amrop Perú, Panamá y Costa Rica. BBA en Contabilidad de la Eastern Michigan University, Michigan, EE.UU. y postgrado de la Escuela Superior de Administración de Negocios (ESAN), Universidad de Piura y Harvard Business School. Veinticinco años de experiencia en banca, manufactura y consultoría financiera como Gerente General, Director General y CFO (Ernst & Young, Bank Boston, Sociedad Pomalca, Backus Trading, Cervecería Backus & Johnston, Banco Industrial del Perú y Arthur Andersen). Actualmente es miembro del Directorio de Amrop Global, Vicepresidente de Amcham Perú y miembro del Comité de Inversiones de Apoyo Capitales. Asimismo, es Director de Perú 2021, Graña y Montero, Tununga Reforestadora Inversiones, Osaka Holdings y Presidente del Club Sporting Cristal S.A.

#### **3. Sr. Edgardo Vargas**

Ingeniero Industrial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Realizó un MBA en la Universidad de Edimburgo – Inglaterra. Egresado del Programa de Alta Dirección de Piura (PAD). Actualmente se desempeña como Gerente General de Cerámica Lima S.A.

#### **4. Sr Franco Giuffra**

Es filósofo de profesión y tiene el grado de M.A. en Public Policy por la Universidad de Chicago. Ha sido Presidente de la Comisión de Protección al Consumidor en Indecopi. Cuenta con más de 30 años de experiencia profesional. Se ha desempeñado en diversos cargos gerenciales y directivos entre los que destaca el haber sido Director de Apoyo Consultoría entre los años 1996 y 1997, para luego desempeñarse durante 15 años en el Banco de Crédito del Perú (BCP) como gerente de área, gerente de división en especialidades como finanzas corporativas, banca corporativa, recursos humanos y marketing, entre otras. Actualmente dedica su tiempo a la dirección y gestión de su propia empresa Il Pastificio S.A.

## Anexo 5

### Criterios de Clasificación de Oficinas

#### CRITERIO DE CLASIFICACION

	A+	A	B	C
<b>Localización</b>				
Zona de negocios y oficinas	***	**	*	*
Alimentación (restaurants)	**	***	***	***
Servicios (bancos)	***	***	***	***
Transporte público	***	***	***	***
<b>Instalaciones</b>				
Elevadores de alta velocidad	***			
Número de elevadores	>3	<3	<2	<2
Elevadores ejecutivos	***	*		
Elevadores de servicio	***			
Aire Acondicionado	***	**	*	
Ventilación con aire lavado	**	*		
Ventilación natural	*	**	***	
Calefacción	***	**		
Fachada reguladora	***			
Servicio de fibra óptica	***	**		
Comunicación vía satélite	***	*		
Control de iluminación automático	***	**		
Planta de emergencia	***	***		
<b>Servicios para el Usuario</b>				
Bodega en estacionamiento o sim.	***	***	*	
Baños para discapacitados	***	***	**	*
Helipuerto	***	**		
<b>Sistemas contra Incendio</b>				
Detectores de humo	***	**	*	
Rociadores	***	**	*	
<b>Seguridad</b>				
Circuito cerrado de TV	***	***	**	*
Seguridad 24 hrs.	***	***	***	***
<b>Estacionamiento / Parking</b>				
Cajones de estacionamiento / m2	1/30	1/40	1/60	1/80

\* Algunos edificios

\*\* La mayoría de los edificios

Nota: Edificios considerados inteligentes se incluyen en la clasificación A+

## Anexo 6

### **ASAMBLEA GENERAL de Aumento de Capital y Mecanismo de Suscripción de Nuevas CUOTAS del Fondo de Inversión en MULTIRENTA INMOBILIARIA**

El aumento de capital por nuevos aportes, así como el ejercicio del derecho de suscripción preferente, se rigen por las siguientes reglas:

#### **1. Certificados de Suscripción Preferente:**

El derecho de suscripción preferente se incorpora en un título denominado Certificado de Suscripción Preferente o mediante anotación en cuenta, ambos libremente transferibles, total o parcialmente, los mismos que confieren a su titular el derecho preferente a la suscripción de las nuevas CUOTAS en las oportunidades, el monto, condiciones y procedimiento establecidos por la ASAMBLEA GENERAL o por el Comité de Vigilancia, según corresponda.

El Certificado de Suscripción Preferente, o en su caso las anotaciones en cuenta, estarán disponibles para sus titulares con anterioridad, salvo que los PARTÍCIPIES hayan renunciado en forma expresa a ejercer el derecho de suscripción preferente para dicho aumento de capital.

Para la entrega de los Certificados De Suscripción Preferente se aplicará lo previsto en la Tercera Disposición Final del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

#### **2. ASAMBLEA GENERAL de aumento de capital**

La SAFI o el Comité de Vigilancia, según corresponda, convocará a ASAMBLEA GENERAL para tratar sobre el aumento de capital, conforme a lo previsto en el artículo 52 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

En el caso de aumentos de capital por nuevos aportes, la ASAMBLEA GENERAL determinará las condiciones de las nuevas emisiones de CUOTAS, fijando el monto a emitir, precio y prima de colocación, de ser el caso, así como el plazo de colocación de éstas.

En el caso de aumentos de capital por nuevos aportes, los PARTÍCIPIES tendrán un derecho de preferencia para la suscripción de nuevas CUOTAS, conforme a lo descrito en el presente Anexo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 del REGLAMENTO, la SAFI deberá poner a disposición de los PARTÍCIPIES y potenciales inversionistas información amplia y fundamentada acerca de los elementos de valoración del precio de colocación de las emisiones de nuevas CUOTAS.

### **3. Delegación al Comité de Vigilancia o a la SAFI**

En el caso de aumentos de capital por nuevos aportes, la ASAMBLEA GENERAL podrá delegar en el Comité de Vigilancia o en la SAFI la determinación de todas o algunas de las condiciones de las nuevas emisiones de CUOTAS, a excepción del monto máximo del nuevo aporte, el plazo máximo de colocación y los criterios de referencia para establecer el precio de la colocación, los cuales deberán ser determinados por la ASAMBLEA GENERAL. En tal sentido, dentro de los parámetros autorizados por la ASAMBLEA GENERAL, ésta podrá delegar en el Comité de Vigilancia o la SAFI la ejecución del aumento de capital, incluyendo el monto a emitir en cada oportunidad, el precio o valor de suscripción, el plazo de colocación de las CUOTAS, la oportunidad y el importe o porcentaje de cada pago, así como las demás condiciones del aumento de capital.

### **4. Aportes dinerarios**

Los aportes dinerarios que se efectúen serán depositados en las cuentas bancarias que para tales efectos abrirá la SAFI a nombre del FONDO, conforme a lo indicado en el artículo 19 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

### **5. Aportes No Dinerarios**

En caso que la ASAMBLEA GENERAL acuerde la realización de un aumento de capital mediante la realización, total o parcial, de aportes no dinerarios, se seguirá el procedimiento que se describe a continuación:

- a) Requisitos previos a la realización de la ASAMBLEA GENERAL

Para ofertar un aporte en bienes no dinerarios se seguirá el siguiente procedimiento:

- (i) El aportante del bien no dinerario deberá presentar por escrito su propuesta, indicando su valor y una descripción detallada del mismo, así como cualquier otra información complementaria de carácter relevante que explique el valor propuesto.
  - (ii) El Comité de Inversiones verificará que el bien objeto del aporte esté previsto dentro de la Política de Inversiones del FONDO y cumpla con las demás condiciones establecidas para las INVERSIONES en el presente REGLAMENTO y decidirá si admite a evaluación o no el bien no dinerario materia del aporte.
  - (iii) De admitir a evaluación el bien, deberá determinar la conveniencia de encargar una valuación a una ENTIDAD TASADORA, siendo ésta de carácter obligatorio cuando se trate de BIENES RAÍCES.
  - (iv) De requerir el Comité de Inversiones una valuación, la SAFI contratará a una ENTIDAD TASADORA para tal efecto, debiendo ser los costos de la valuación asumidos por el aportante del bien no dinerario previo a la realización de la misma, caso contrario se dará por resuelto el procedimiento.
  - (v) El Comité de Inversiones deberá determinar el VALOR RAZONABLE del bien objeto del aporte, en función a la metodología de valorización establecida en el Anexo 1 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
  - (vi) El Comité de Inversiones deberá comunicar al aportante el valor al cual será propuesto el bien para la aprobación de la ASAMBLEA GENERAL, el mismo que será el menor valor resultante entre el valor propuesto por el aportante, el VALOR RAZONABLE y, de ser el caso, el valor determinado por la ENTIDAD TASADORA.
  - (vii) La comunicación referida en el acápite anterior deberá realizarse con una anticipación no mayor de diez (10) DÍAS antes de la convocatoria a la ASAMBLEA GENERAL en la que se tratará la aprobación de aportes no dinerarios, y el aportante deberá confirmar por escrito la aceptación del citado valor dentro de los cinco (5) DÍAS de recibida la comunicación.
- b) Asamblea General de Aceptación de Aportes No Dinerarios

La SAFI deberá convocar a la ASAMBLEA GENERAL en la que se trate la aceptación de los aportes en bienes no dinerarios. En la convocatoria a la ASAMBLEA GENERAL, se deberá indicar que las características y el sustento de la valorización de los bienes propuestos para la aprobación de la ASAMBLEA GENERAL se encuentran a disposición



de los partícipes en el local de la SAFI. La aceptación de bienes no dinerarios se sujetará a las siguientes reglas:

- (i) La ASAMBLEA GENERAL debe celebrarse con el quórum calificado y las mayorías a que se refiere el artículo 57 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
  - (ii) Tratándose de bienes no dinerarios aportados por PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI, se requerirá que en la ASAMBLEA GENERAL en la que se trate la aceptación de los aportes en bienes no dinerarios se declare tener conocimiento de dicha vinculación y se apruebe expresamente dicho aporte. Para tales efectos, deberá tenerse en consideración lo dispuesto en los artículos 41, 42 y 76 b) del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.
  - (iii) Luego de la aceptación del aporte en ASAMBLEA GENERAL o cuando la SAFI determine ejecutar el acuerdo, según el supuesto señalado en el inciso anterior, la suscripción de CUOTAS se realizará con la transferencia de los bienes objeto del aporte, al precio de suscripción vigente a la fecha de la ASAMBLEA GENERAL en que se aceptó el aporte. El aporte quedará sujeto a que el bien, si es inscribible, sea formalmente inscrito en el registro que corresponda a nombre del Fondo y, en caso de no ser inscribible, a que éste pueda disponer libremente de los mismos.
  - (iv) Efectuada la convocatoria a la ASAMBLEA GENERAL para la aceptación de aportes no dinerarios, se suspende la suscripción de CUOTAS con aportes dinerarios. Asimismo, aceptados los aportes de bienes no dinerarios por la ASAMBLEA GENERAL se suspende la suscripción de CUOTAS con aportes no dinerarios.
- c) Valorización de Aportes No Dinerarios

Para efectos de la determinación del VALOR RAZONABLE de los bienes a ser aportados al FONDO, el Comité de Inversiones deberá seguir los criterios y la metodología de valorización establecidos en el Anexo 1 del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

- d) Trato igualitario y derecho de suscripción preferente

El procedimiento que se establezca para la ejecución de un aporte no dinerario, deberá incorporar los mecanismos de protección de trato igualitario y resguardo de la facultad de ejercer el derecho de suscripción preferente (en efectivo si resultase aplicable) para el resto de partícipes que no aporten el bien no dinerario.

## **6. Derecho de Suscripción Preferente**

Los PARTICIPES tendrán un derecho de preferencia para la suscripción de nuevas CUOTAS.

## **7. Emisión de Certificados de Suscripción de Preferente:**

La SAFI deberá emitir los Certificados de Suscripción Preferente, los cuales confieren a su titular el derecho de ejercer la preferencia en la suscripción de nuevas CUOTAS del FONDO.

De este modo, los PARTÍCIPES del FONDO tendrán derecho a suscribir las nuevas CUOTAS que se emitan en virtud del acuerdo de la ASAMBLEA GENERAL, en forma proporcional a su participación en el Capital del FONDO, salvo renuncia expresa al derecho de suscripción preferente para dicho aumento de capital.

## **8. Ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente**

El derecho de preferencia se ejerce en dos (2) ruedas. La SAFI está obligada a proporcionar a los PARTÍCIPES suscriptores en forma oportuna la información correspondiente a cada rueda.

### **a) Primera rueda**

En la primera rueda, el PARTÍCIPE tiene derecho a suscribir las nuevas CUOTAS, a prorrata de su participación en el Capital del FONDO a la fecha que se establezca en el acuerdo. El plazo para el ejercicio del derecho de preferencia, en primera rueda, será no menor de diez (10) DÍAS a partir de la fecha del aviso que al efecto deberá publicar la SAFI o el Comité de Vigilancia, según corresponda, o de una fecha posterior que al efecto se consigne en dicho aviso.

### **b) Segunda Rueda**

Si quedan CUOTAS sin suscribir, quienes han intervenido en la primera rueda pueden suscribir, en segunda rueda, las CUOTAS restantes a prorrata de su participación en el Capital del FONDO, considerando en ella las CUOTAS que hubieran suscrito en la primera rueda.

El plazo para el ejercicio del derecho de preferencia en segunda rueda será no menor de tres (3) DÍAS.

La ASAMBLEA GENERAL en la que se acuerde el aumento de capital deberá establecer el procedimiento que debe seguirse para el caso que queden CUOTAS sin suscribir luego de terminada la segunda rueda. De ser el caso, la ASAMBLEA GENERAL deberá determinar los términos y condiciones bajo las cuales las CUOTAS no suscritas serán ofrecidas a terceros para su suscripción mediante oferta pública.

## **9. Pagos parciales**

Las CUOTAS sólo se emiten una vez que han sido íntegramente suscritas y pagadas en por lo menos el porcentaje establecido por la ASAMBLEA GENERAL.

Los PARTÍCIPIES titulares de CUOTAS parcialmente pagadas, participan en los beneficios del FONDO mediante la distribución de las utilidades y el reparto del haber neto resultante en caso de disolución y liquidación de éste, de forma proporcional al monto pagado del valor de las CUOTAS suscritas con respecto al valor del FONDO.

La cancelación de la parte impaga de sus CUOTAS se regirá por el siguiente procedimiento, así como por lo establecido en el CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN respectivo:

- (i) La SAFI cursará una comunicación por escrito a cada PARTÍCIPE, con no menos de dos (2) DÍAS de anticipación, indicando el porcentaje del saldo impago de las CUOTAS de cada PARTÍCIPE a ser cancelado en dicha oportunidad.
- (ii) Alternativamente, la SAFI podrá requerir que se complete el pago del íntegro del saldo impago de un número de determinado de CUOTAS parcialmente pagadas, de tal forma que se complete el precio de suscripción de algunas de las CUOTAS.

En este supuesto, el procedimiento para el pago del íntegro del saldo impago de las CUOTAS debe proveer un trato equitativo en esa materia para todos los PARTÍCIPIES titulares de CUOTAS parcialmente pagadas.

- (iii) Las CUOTAS que se mantengan parcialmente pagadas, serán canceladas conforme a los requerimientos de la SAFI y de acuerdo a lo previsto en el CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN.

## **10. Creación de CUOTAS en cartera**

La ASAMBLEA GENERAL celebrada con el quórum calificado previsto en el cuarto párrafo del artículo 57, podrá acordar la creación de CUOTAS, las que se mantienen en cartera. Las CUOTAS en cartera, en tanto no sean emitidas, no pueden llevarse a la cuenta capital del balance. Sólo son emitidas por la SAFI cuando sean suscritas y pagadas en el porcentaje del valor de cada una que sea establecido por la ASAMBLEA GENERAL, la SAFI o el Comité de Vigilancia, según corresponda. El acuerdo de aumento de capital establece también los plazos y condiciones de su emisión.

Los derechos inherentes a las CUOTAS en cartera sólo se generan cuando se emiten. Cuando se hubiera encargado la colocación de estas CUOTAS a un tercero, se requerirá, además, que éste comunique su emisión a la SAFI.

Las CUOTAS en cartera creadas conforme al presente artículo no podrán representar más del diez por ciento (10%) del número total de las CUOTAS emitidas.

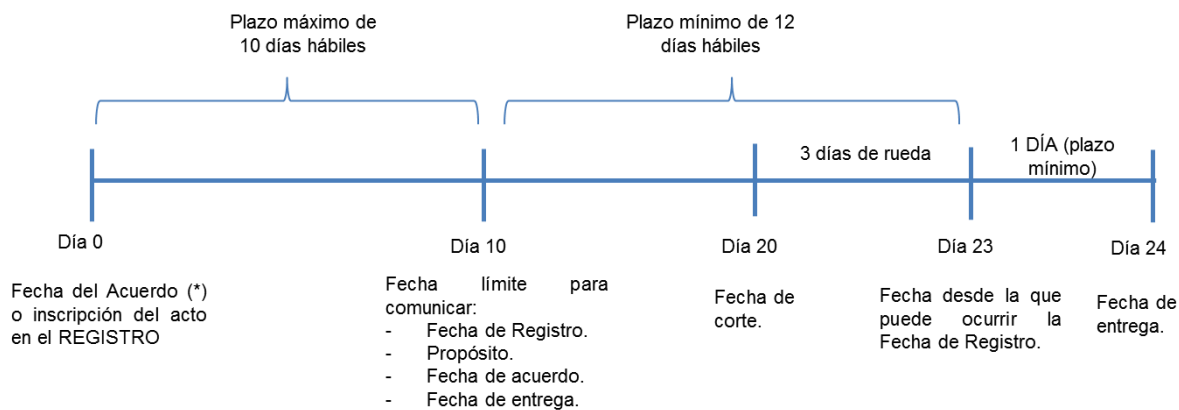
## **11. Suscripción de CUOTAS en cartera**

Salvo en el caso previsto en el segundo párrafo del numeral 8 del presente Anexo, los PARTÍCIPIES gozan del derecho preferente para suscribir las CUOTAS en cartera. Cuando acuerde su emisión la SAFI entrega a los PARTÍCIPIES que corresponda Certificados de Suscripción Preferente.

El ejercicio del derecho de suscripción preferente, en este caso, se realiza dentro de un plazo máximo de cinco (5) DÍAS contados a partir de la fecha en que la SAFI anuncie la colocación de CUOTAS en cartera.

## Anexo 7

### Fecha de Corte, Registro y Entrega



(\*) Acuerdo de ASAMBLEA, o de ser el caso la fecha establecida por Comité de Vigilancia o la SAFI, según facultades delegadas.

Nota.- Los plazos establecidos en la presente disposición podrán ser modificados por acuerdo de ASAMBLEA GENERAL; o por la SAFI o el Comité de Vigilancia, en virtud de facultades que delegadas por la ASAMBLEA GENERAL, conforme con los plazos mínimos establecidos por el Reglamento sobre Fecha de Corte, Registro y Entrega, aprobado mediante Resolución CONASEV N° 069- 2006-EF/94.10, o la norma que lo reemplace o modifique.

## Anexo 8

### **Criterios y Consideraciones Generales para la Celebración de Contratos Asociativos**

Para efectos de la realización de INVERSIONES en BIENES RAÍCES a través de la celebración de contratos asociativos, la SAFI deberá observar las siguientes consideraciones generales:

- (i) En el caso de los contratos de asociación en participación, el FONDO podrá participar en la celebración de estos contratos únicamente en calidad de asociado. El FONDO no desempeñará funciones de gerenciamiento ni construcción de proyectos.
- (ii) Las participaciones relativas de inversión patrimonial deberán guardar proporción con la eventual necesidad de constituir garantías asociadas al financiamiento del proyecto o desarrollo inmobiliario. Las garantías que surjan de las operaciones propias del FONDO, en cualquier caso, deberán guardar proporción con las que constituyan los demás inversionistas en función a su aporte en la inversión.
- (iii) La SAFI podrá intervenir, por cuenta y en representación del FONDO, en la suscripción de convenios que permitan gobernar adecuadamente el proceso de toma de decisiones de este tipo de proyectos o desarrollos.
- (iv) Los demás participantes en los contratos asociativos deberán contar con los requisitos de experiencia e infraestructura requeridos para la realización del proyecto o desarrollo inmobiliario. Alternativamente, se podrá tercerizar o contratar la gerencia y/o construcción del proyecto o desarrollo inmobiliario a empresas especializadas que cuenten con experiencia comprobada en este tipo de actividad empresarial.
- (v) Los demás participantes en los contratos asociativos no deberán haber adoptado ningún acuerdo para la disolución o liquidación de los mismos, ni deberá existir ningún procedimiento o solicitud pendiente encaminado a la obtención de dicha disolución o liquidación, ni deben haber solicitado u obtenido declaración de suspensión de pagos alguna.
- (vi) Los contratos asociativos que suscriba el FONDO deberán tener como único propósito la realización de proyectos inmobiliarios que califiquen como INVERSIONES conforme al REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

- (vii) Los demás participantes en los contratos asociativos deberán ser personas jurídicas debidamente constituidas e inscritas en el Registro Público y tener, por tanto, plena capacidad jurídica y de obrar para el desarrollo de su objeto social y ejercer los derechos y asumir y cumplir las obligaciones derivadas de los contratos asociativos.
  
- (viii) Los demás participantes en los contratos asociativos deberán haber adoptado los acuerdos sociales y llevado a cabo todas las actuaciones necesarias (incluyendo autorizaciones y consentimientos) para la celebración y cumplimiento de los contratos asociativos.
  
- (ix) La celebración y cumplimiento de los contratos asociativos, así como la consumación de todas las operaciones contempladas en los mismos, por parte de los demás participantes en los contratos asociativos (i) no supondrán el incumplimiento de ninguna ley, reglamento, orden, norma o resolución judicial, administrativa o arbitral aplicable a los mismos; (ii) no exigirán el consentimiento, aprobación o autorización de ninguna autoridad; y, (iii) no supondrán el incumplimiento de ninguna disposición del estatuto o de la escritura de constitución de dicho participante.

## **Anexo 9**

### **Procedimiento para la contratación de servicios de remodelación y/o construcción**

#### **SECCION I**

#### **Aspectos Generales**

##### **ARTÍCULO 1.- Alcances**

El presente Anexo regula el procedimiento a seguir para encargar a terceros la realización de actividades de remodelación y construcción de BIENES RAICES (los "Servicios") desarrolladas por el FONDO, de acuerdo a lo indicado en el artículo 77°, literal e) del REGLAMENTO y en el artículo 16 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

La SAFI se encuentra facultada a contratar a los terceros a los que considere idóneos, a su solo criterio, para la prestación de los Servicios.

Sin perjuicio de ello, corresponde a la SAFI establecer los mecanismos para ejercer un adecuado control sobre los Servicios encargados a terceros. Estos procedimientos incluyen los siguientes criterios y principios:

1. La contratación de Servicios se rige por los principios de contratación en condiciones de mercado, imparcialidad, eficiencia, transparencia, economía, vigencia tecnológica y trato justo e igualitario; debiendo la SAFI adoptar las medidas que procuren garantizar que el FONDO obtenga Servicios y obras de la calidad requerida, en forma oportuna y a precios competitivos.
2. La designación de supervisores independientes a cargo del control presupuestal y de la ejecución de los Servicios. La labor de estos supervisores deberá comprender el control presupuestal (según criterios de precios unitarios, u otros que establezca la SAFI), así como, una supervisión de los desembolsos a los contratistas y proveedores.
3. Adicionalmente, atendiendo a las circunstancias particulares de los Servicios requeridos, la SAFI a su solo criterio podrá convocar a un concurso para la selección de la empresa contratista. Salvo que la SAFI establezca un procedimiento distinto, el concurso se rige por las disposiciones que se describen en el presente Anexo 9 (el "Concurso").



## **ARTÍCULO 2.- Impedimentos para contratar**

Están impedidos de contratar los Servicios con la SAFI:

1. Los impedidos por las leyes;
2. Los directores, asesores, funcionarios y demás trabajadores de SMV, sus cónyuges y sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad y primero de afinidad;
3. Quienes hayan sido condenados por un delito;
4. Quienes hayan sido declarados en quiebra, aunque se haya sobreseído el procedimiento;
5. Quienes hayan sido sancionados administrativamente por actos de mala gestión, por la Superintendencia de Banca y Seguros, SMV o la Superintendencia de Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, cuando hubieren desempeñado el cargo de directores, gerentes, o representantes de una empresa sujeta a su control o supervisión; y,
6. Las PERSONAS RELACIONADAS A LA SAFI, salvo autorización expresa del Comité de Vigilancia.

## **ARTÍCULO 3.- Características de los Servicios a contratar**

La SAFI deberá definir las características de los Servicios a ser contratados, para lo cual deberá efectuar los estudios que fueran necesarios para establecer las especificaciones y valores referenciales de las necesidades que desean cubrirse.

### **SECCION II**

#### **Procedimiento de Concurso**

## **ARTÍCULO 4.- Principios que rigen el Concurso para la contratación de Servicios**

Los Concursos para la contratación de Servicios se rigen, en lo que resulte aplicable, por los principios y criterios establecidos en la Sección I del presente documento y por el procedimiento que se describe a continuación.

## **ARTÍCULO 5.- Contenido mínimo de las Bases**

Las Bases del Concurso deberán contener, como mínimo, lo siguiente:

1. Detalle técnico de los Servicios a contratarse.

2. Detalle de los criterios de calificación que tomará en cuenta la SAFI al momento de evaluar las propuestas (los "Criterios de Evaluación")
3. Documentación a ser presentada por los participantes.
4. Cronograma del Concurso.
5. Garantías a ser otorgadas por los participantes, de considerarse conveniente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 77 literal e) del REGLAMENTO.
6. Valor referencial, de ser el caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del presente Anexo.
7. Lugar de recepción de las propuestas.

#### **ARTÍCULO 6.- Procedimiento de Concurso para la contratación de Servicios**

El procedimiento de Concurso es el que se detalla a continuación:

1. La SAFI deberá convocar al Concurso cursando invitaciones a posibles contratistas que la SAFI considere convenientes para los intereses del FONDO, mediante comunicación que contenga la siguiente información:
  - a) La identificación del FONDO.
  - b) La descripción básica de los Servicios a contratarse, con indicación de que los detalles de dichos Servicios se encuentran contenidos en las Bases, que podrán solicitar a la SAFI de encontrarse interesados en participar en el Concurso.
  - c) El plazo previsto por las Bases para la recepción de propuestas. Dicho plazo podrá ser prorrogado cuando la SAFI lo considere conveniente para la defensa de los intereses del FONDO.
  - d) Indicación del lugar de recepción de las propuestas.
  - e) Las garantías que los participantes deberán otorgar, de ser el caso.
  - f) El valor referencial, de ser el caso.
  - g) Requisitos que deberán cumplir los interesados en participar en el Concurso.
2. La SAFI entregará una copia de las Bases a todas aquellas empresas dedicadas a la construcción, remodelación o similares que manifiesten oportunamente a la SAFI su interés en participar en el Concurso.
3. Las propuestas de los participantes serán recibidas por la SAFI dentro del plazo y en el lugar fijados en las Bases del Concurso.
4. Transcurrido el plazo fijado para la presentación de propuestas o su prórroga, de ser el caso, la SAFI tendrá el plazo previsto en las Bases para la evaluación de las

propuestas y la elección de un ganador. Dicho plazo podrá ser prorrogado por el Comité de Vigilancia, a pedido de la SAFI, en caso que existan razones justificadas.

5. La SAFI evaluará las propuestas y designará al ganador del Concurso, debiendo informar al Comité de Vigilancia de los resultados del proceso y las consideraciones que dieron lugar a la selección de la propuesta ganadora.
6. La designación del postor seleccionado será comunicada por la SAFI a los demás postores que haya presentado propuestas.
7. La SAFI deberá suscribir el contrato con el ganador del Concurso en el plazo previsto en las Bases.

#### **ARTÍCULO 7.- Forma de presentación de las propuestas**

El participante, al presentar su propuesta, deberá acompañarla de una declaración jurada simple, en la cual manifieste:

1. El nombre o razón social del participante o de su representante legal, domicilio e inscripción en los registros públicos, tiempo de experiencia en la actividad, principales trabajos realizados, debidamente documentados.
2. Que no se encuentra incurso dentro de los impedimentos establecidos en el artículo 3 del presente anexo.
3. Que conoce, acepta, y se somete a las condiciones del Concurso.
4. Que es responsable de la veracidad de los documentos e información que presenta a efectos del Concurso.
5. Que se compromete a mantener su oferta durante el Concurso y a suscribir el contrato en caso de resultar ganador.

En caso se establezca en las Bases, las propuestas o parte de ellas podrán ser presentadas a través de cualquier medio escrito, electrónico o de otra naturaleza.

#### **ARTÍCULO 8.- Del valor referencial**

La SAFI establecerá el valor referencial de la contratación de los Servicios sobre la base de los estudios técnicos que se hubiesen efectuado.

El valor referencial se calculará incluyendo los tributos, seguros, transporte, y en general cualquier otro concepto que pueda incidir en el costo del Servicio a contratar.

El valor referencial servirá únicamente como parámetro de evaluación, sin que la SAFI se encuentre obligada a contratar con quien proponga el menor valor de entre todas las propuestas, y sin que se rechacen las propuestas cuyo precio supere el referido valor referencial.

#### **ARTÍCULO 9.- Ofertas en consorcio**

En el proceso de selección podrán participar empresas en consorcio. Para estos efectos, se entenderá por consorcio el contrato por el cual dos o más personas se asocian para participar en forma activa y directa en un determinado negocio o empresa con el propósito de obtener un beneficio económico, manteniendo cada una su propia autonomía, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 445 de la LGS. Corresponde a cada miembro del consorcio realizar las actividades propias del consorcio que se le encargan y aquéllas a que se ha comprometido.

En las Bases se señalará los requisitos mínimos exigibles a cada uno de los miembros del consorcio.

El consorcio deberá designar un representante o apoderado común con poderes suficientes como para ejercitar los derechos y cumplir con las obligaciones que se deriven de su calidad de postores y del contrato hasta la liquidación del mismo.

#### **ARTÍCULO 10.- Evaluación de las propuestas**

Las propuestas deberán ser evaluadas de conformidad con los Criterios de Evaluación contenidos en las Bases del Concurso. Sin perjuicio de ello, entre los factores que se deberán tomar en cuenta a efectos de realizar la evaluación se encuentran: (i) las principales obras ejecutadas por el participante, (ii) la ejecución de obras similares, (iii) la experiencia y calificaciones del personal profesional; (iv) equipo y tecnologías disponibles; (v) valor económico de la propuesta presentada.

#### **ARTÍCULO 11.- Cancelación del proceso**

En cualquier estado del proceso de selección y hasta antes de la comunicación de los resultados del Concurso, la SAFI puede cancelar el proceso en cualquier momento cuando ello resulte conveniente a los intereses del FONDO, debiendo en todo caso formalizarse la cancelación del proceso mediante una comunicación dirigida a los participantes.